

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 22.12.2023

№ 05-25-48856/23-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001061:2086

Этаж: 1

Общая площадь: 358,2 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий с улицы, 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 5 845 824 руб. (пять миллионов восемьсот сорок пять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля) (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: здание, в котором расположен Объект, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Аничкова».

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA674DC
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

К.В.Федоров

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.10.2023г.			
Кадастровый номер:		78:32:0001061:2086	
Номер кадастрового квартала:		78:32:0001061	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:32:1061:7:27:10	
Местоположение:		г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н	
Площадь, м2:		358.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		52883312.49	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:32:0001061:1064	
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:		САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА", действующий(ая) на основании документа "" Санкт-Петербург	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.10.2023г.			
Кадастровый номер:		78:32:0001061:2086	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 78-78-30/201/2010-122 26.11.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	04.02.2003 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-01-294/2002-349.2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2023 бессрочно	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001 Письмо, № 01-43-23161/23-0-1, выдан 25.09.2023, СПб ГКУ "Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия"	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

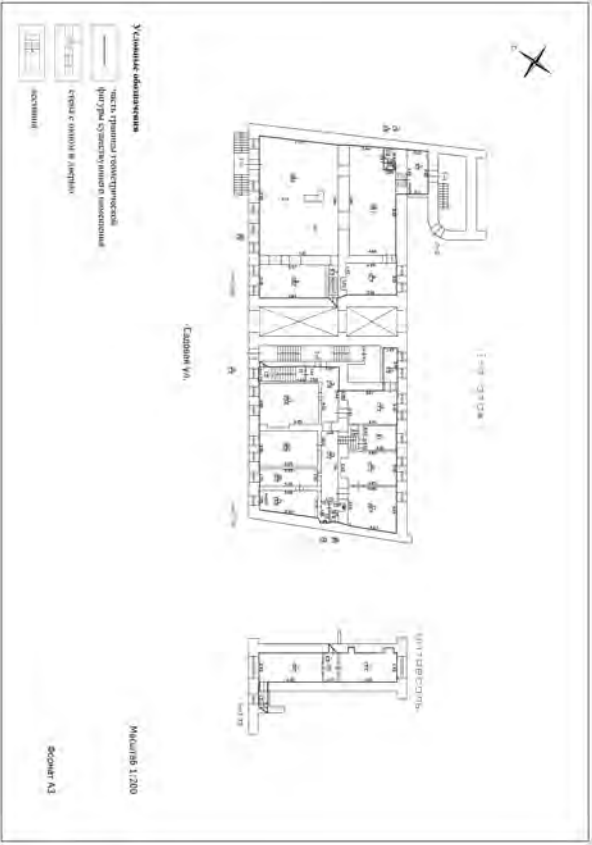
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
11.10.2023г.		
Кадастровый номер:		78:32:0001061:2086
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.10.2023г.			
Кадастровый номер: 78:32:0001061:2086		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

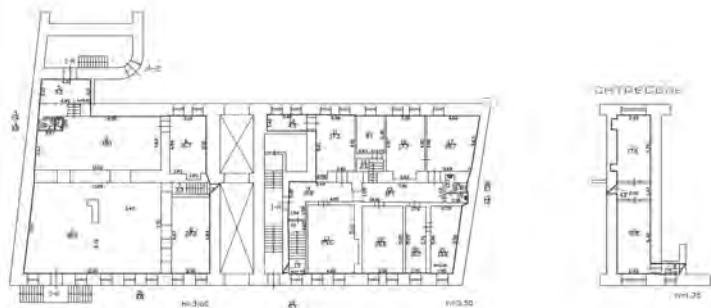
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

11.10.2023г.

Кадастровый номер: 78:32:0001061:2086

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Садовая улица
Номер дома	48	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Садовая улица, дом 48

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- ☐ здание
☐ сооружение
☒ помещение(я)
☐ часть здания
☐ часть сооружения
☐ часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

1-Н

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:

1-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- ☒ Электроснабжение
☒ Отопление
☒ Водоснабжение
☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	4
С улицы общих:	1	14
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	5
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

Коэффициент потребительских качеств ***:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже,

с учетом коэффициента потребительских качеств *** (кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

358.2

358.2

1-Н

358.2

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 358.2 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-50870742 от 28.02.2023 на основании запроса СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 16.03.2023 №04-10-4496/23-0-0.

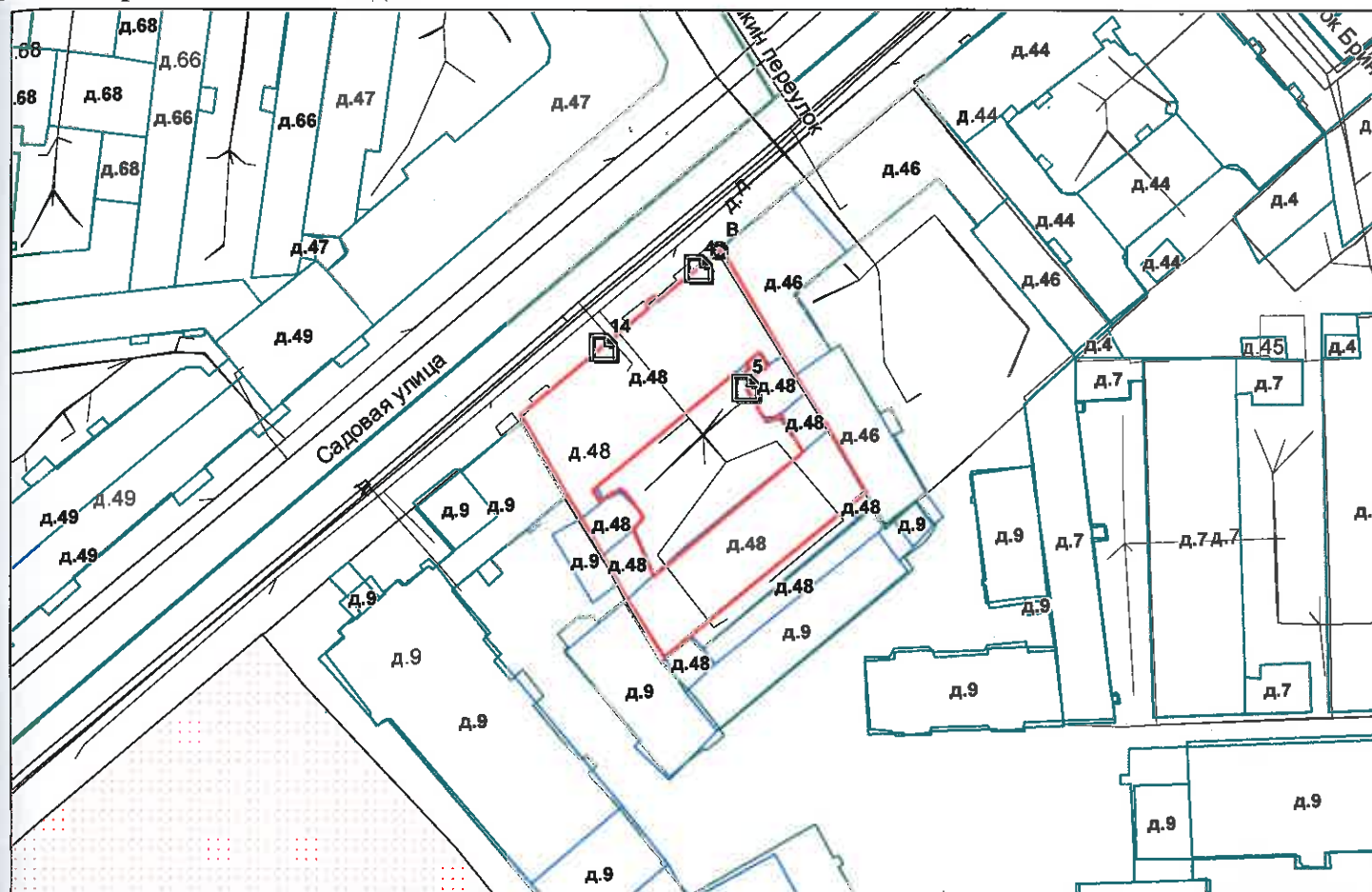
Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 27.03.2023.

* 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	В	4	113631.55	93072.07	
2	В	5	113638.54	93054.00	
3	В	14	113617.21	93059.98	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 27 марта 2023 года

В.Б.Митичева

Район: _____

Адмиралтейский



Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«27» 03 2023г.

Начальник ПИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

16 мая 2023 года

Обследование начато в «16» час. «30» мин.
Обследование окончено в «16» час. «40» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 16 мая 2023 года № 2554 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Афанасьевым В.В.;

специалистом 1-ой категории отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Аристовым И.Д.
в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001061:2086.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0307H0003.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 358.2 кв.м. Этаж: первый. Вход: отдельный с улицы, общий с улицы, общий со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olimpus Tough TG-4(№ 3400579)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из ЕГРН, приложенная к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 17.04.2023 № 04-07-6891/23-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☒ Обеспечен

☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☒ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство:

- ч.п. 2 Объекта разделена на две части путем установки перегородки с проемом. Внутри образованного помещения установлены три перегородки (фото 5-6).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☒ электроснабжения

☒ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

☒ теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☒ не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения:

- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

☒ Фототаблица

☒ Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

Специалист 1-ой категории

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

(подпись)

/ Афанасьев В.В. /

(фамилия, имя, отчество)

/ Аристов И.Д. /

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена ***

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Фото 1	
Описание:	Вход на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

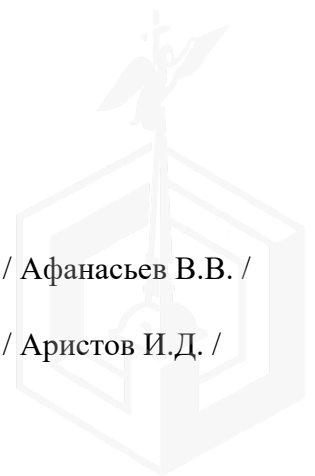


Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

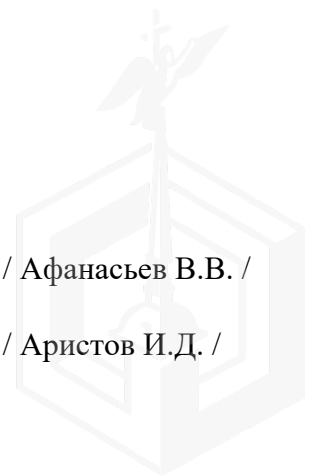


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

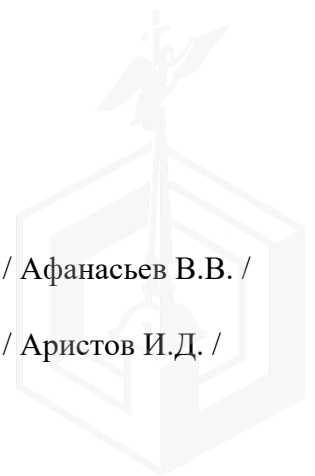


Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

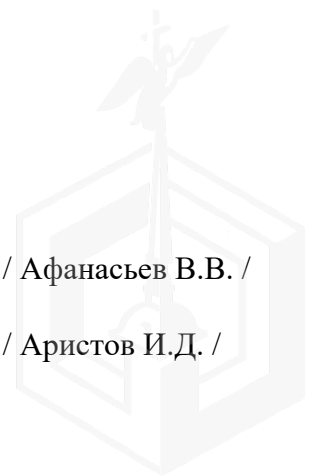


Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

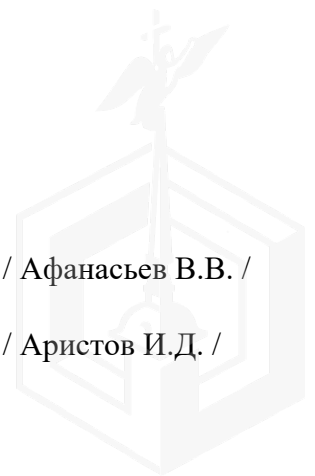


Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 14	
Описание:	Вход на Объект

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

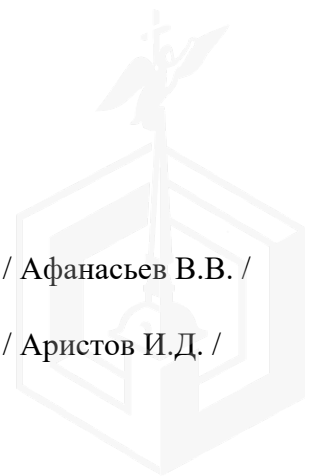


Фото 15	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 16	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

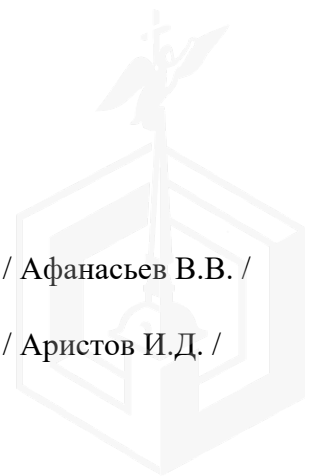


Фото 17	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 18	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

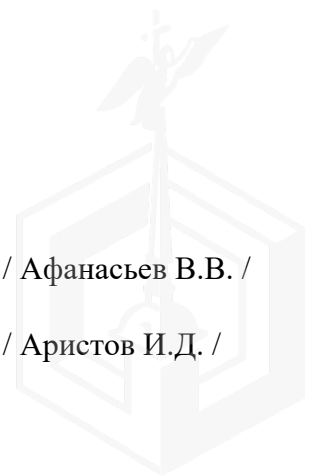


Фото 19	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 20	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

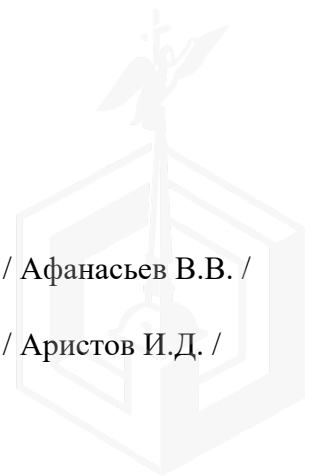


Фото 21	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 22	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

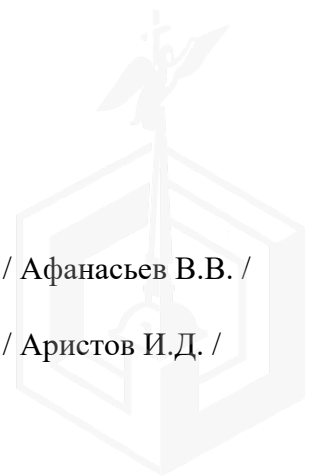


Фото 23	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 24	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

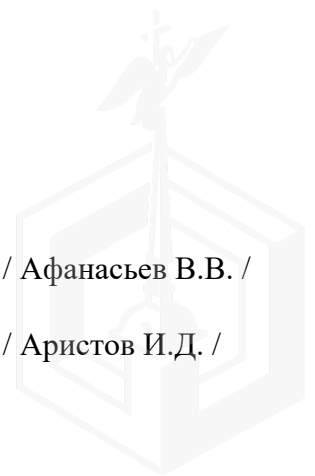


Фото 25	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 26	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

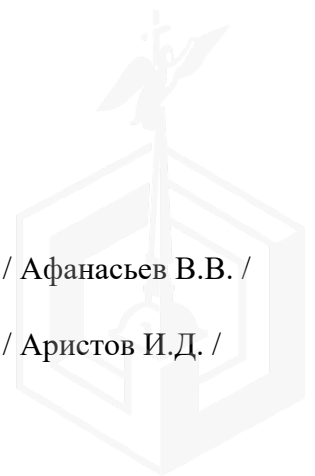


Фото 27	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 28	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

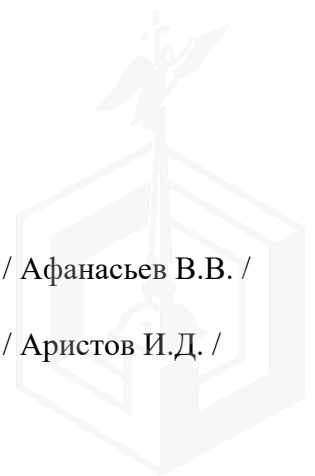


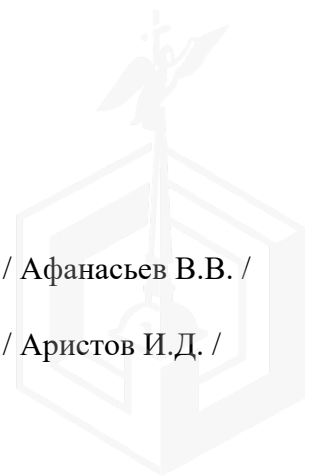
Фото 29	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 30	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /





1-й этаж

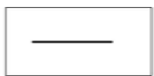


Садовая ул.

АНТРЕСОЛЬ



Условные обозначения



часть границы геометрической
фигуры существующего помещения



стена с окном и дверью



лестница

Масштаб 1:200

Формат А3





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 ЦИОООН)

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

Исполняющему обязанности заместителя
директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Федюшовой Е.Ю.

№01-43-23161/23-0-1 от 25.09.2023

№ 01-43-23161/23-0-0 от 22.09.2023

На № 04-07-19443/23-0-0 от 22.09.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, 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 «Дом И.В. Аничкова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» от 20.03.2019 № 136-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом И.В.Аничкова".

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

Петрова А.А.
(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>

№01-43-23173/23-0-1 от 09.10.2023

На № 04-07-19448/23-0-0 от 22.09.2023

Рег. № 01-43-23173/23-0-0 от 22.09.2023

**И.о. заместителя директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Федюшовой Е.Ю.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А на основании распоряжения КГИОП от 20.03.2019 № 136-р является объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Аничкова» (далее – Объект).

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 Объект КГИОП не утверждалось, ранее на помещения 1-Н, 2-Н, являющиеся частью Объекта, КГИОП заключалось охрannое обязательство от 19.05.1998 № 2976. В силу пункта 6 названного охрannого 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 охрannое обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охрannое обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охрannого обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

В силу действующего законодательства об охране объектов культурного наследия при отсутствии охрannого обязательства существенным условием договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, является обременение объекта обязанностью правообладателя по выполнению требований в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона.

Приложение на 9 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 323F11E9AB574CF81C9BE2B697A8EE43
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 14.06.2023 по 06.09.2024

Ж.Г. Трушина

Иванова Юлия Анатольевна, 312-76-20



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

24.08.2023 № 117-130-2008

На № 04-21-15398/23-0-0 от 01.08.2023

СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

И.о. заместителя директора

Федюшовой Е.Ю.

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

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по данным Главного управления, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 48, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж), не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-41015/23-0-0
от 29.08.2023





06.03.2023 № ЭСКЛ/16-01/2497

На №

от

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

Начальнику отдела подготовки
торгов СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Е.Ю. Федюшовой

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

Fedushova@commim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

В ответ на Ваши обращения от 28.02.2023 №№ 23-010089, 23-010096, 23-010125, 23-010136, 23-010137, от 01.03.2023 № 23-010395 о восстановлении документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объектов «нежилые помещения», расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, пом. 1Н, кад. номер 78:32:0001061:2086;
- Санкт-Петербург, пр. Загородный, д. 21-23, литера. А, пом. 15Н, кад. номер 78:31:0162401:1310;
- Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 10, литера. А, пом. 37Н, кад. номер 78:31:0001282:2881;
- Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 35, литера. А, пом. 2Н, кад. номер 78:31:0001210:4088;
- Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 5-7, литера Б, пом. 2Н, кад. номер 78:31:0001484:2459;
- Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 16, литера. А, пом. 7Н, кад. номер 78:32:0001296:1601 (далее – Объекты), соответственно, сообщаю следующее.

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 Объектов осуществлено через электрические сети зданий, расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А;
- Санкт-Петербург, пр. Загородный, д. 21-23, литера. А;
- Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 10, литера. А;
- Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 35, литера. А;
- Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 5-7, литера Б;
- Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 16, литера. А.

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

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлены в разделе VIII Правил технологического присоединения ЭПУ 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 ТП).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должны быть переоформлены акты в отношении ЭПУ Объектов, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам ТП.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объектов Вам необходимо обратиться к балансодержателям электрических сетей зданий, через которые технологически присоединены ЭПУ Объектов

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности

А.П. Омельченко

Исп. Викторова Е.С.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. №№ 23-010089, 23-010096, 23-010125, 23-010136, 23-010137, 23-010395

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022





Новосибирская
Оценочная
Компания

ОТЧЕТ №3884Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086.

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, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н
Дата оценки	30 октября 2023 г.
Дата составления отчета	18 ноября 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.



Исх. №3884Н/2023 от 18 ноября 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 №40 от 18 октября 2023 г., Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания» произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проводится для определения рыночной величины арендной платы за объект.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3884Н/2023 от 18 ноября 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания», сделан вывод, что величина рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом недвижимого имущества составляет:

Таблица 1. Результаты расчета

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в год* (округл.)	без учета НДС, руб. в год* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н	358,2	1 632,00	1 360,00	584 582,40	487 152,00	7 014 988,80	5 845 824,00

*-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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания»

А.О. Иванович



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
4.1 Сведения о заказчике	9
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	10
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	12
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки.....	13
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	13
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	16
7.6 Фотоматериалы.....	16
7.7 Информация об износе и устаревании	35
7.8 Описание местоположения объекта оценки	38
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург	39
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	40
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	40
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России.....	40
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации	42
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург.....	44
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации	45
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	47

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.....	49
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	57
8.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	58
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	58
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	59
10.1	Определение вида оцениваемой стоимости	59
10.2	Терминология	60
10.3	Подходы к оценке	61
10.4	Сравнительный подход	62
10.5	Доходный подход.....	63
10.6	Затратный подход.....	65
10.7	Обоснование использования подходов к оценке	67
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
11.1	Подбор объектов-аналогов	68
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	86
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
14	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	88
15	ПРИЛОЖЕНИЕ	90
15.1	Копии интернет - страниц объектов-аналогов.....	90
15.2	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	98
15.3	Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе	128



1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23080213

ТАДАННІ НА ОЦЕНКУ № 40

1. **Объект оценки:** (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местонахождения, идентифицирующие объект оценки) нежилое помещение 1-й площадью 358,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0091061:2086, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 48, литер А.
2. **Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга
3. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости годовой арендной платы за объект.
4. **Предполагаемые пользователи 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. **Предположения стоимости:**
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
 - предполагается сделка с объектом оценки;
 - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
 - характер сделки – добровольный.
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 № 23600213.
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 1 – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611
14. **Прочие условия:**
- Грамоты возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется;
 - Рыночную величину годовой арендной платы за объект прошу указать с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС.

English product

Комитет общественных отношений
Санкт - Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ВСТУПНИЙ ІЗВІСТ
НАВСТУПНОМУ ПОДПИСУ

Сторінка 13881144 ПЕРВІСНИЙ ІЗВІСТ НАВСТУПНОМУ ПОДПИСУ
После підпису картки на Екрані монітора
Заступник начальника 17-04-2017 року № 13881144

Address: info@www.vv.vv

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Опечочная Компания»
Генеральный директор



2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

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

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

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



3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

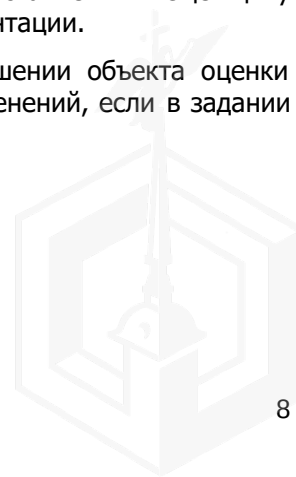
11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

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

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

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

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



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

4.1 Сведения о заказчике

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

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

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

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

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

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1093804001785
Дата присвоения ОГРН	27 августа 2009 г.
Место нахождения	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 215
Телефон	Тел.: (383) 359-79-09
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №700-0002618-04704, выдан ООО Страховая компания «Гелиос», страховая сумма: 100 000 000 рубль, дата выдачи: 10.04.2023 г., срок действия: с 29.04.2023 г. по 28.04.2024 г.

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

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

1. Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
 - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
 - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
3. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
4. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
5. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

	заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374 и ООО «Новосибирской оценочной компанией»; 2. Задание на оценку №40 от 18 октября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-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*	1 632,00
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	1 632 (Одна тысяча шестьсот тридцать два) руб. 00 коп. с НДС 1 360 (Одна тысяча триста шестьдесят) руб. 00 коп. без НДС
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.*	584 582 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят два) руб. 40 коп. с НДС 487 152 (Четыреста восемьдесят семь тысяч сто пятьдесят два) руб. 00 коп. без НДС
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./год*	7 014 988 (Семь миллионов четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят восемь) руб. 80 коп. с НДС 5 845 824 (Пять миллионов восемьсот сорок пять тысяч восемьсот двадцать четыре) руб. 00 коп. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. 2. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. 3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку. 4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. 5. Оценка проводится для целей совершения сделок. Ни Заказчик оценки, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено соответствующим Договором и настоящим Заданием на оценку.

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

6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Выписка из ЕГРН от 11.10.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 27.03.2023 г.;
3. Акт обследования объекта нежилого фонда от 16.05.2023 г.;



4. План 1го, антресоль этажей;
5. Уведомление №01-43-23161/23-0-1 от 25.09.2023 г.;
6. Уведомление №01-43-23173/23-0-1 от 09.10.2023 г.;
7. Уведомление №ИП-130-2008 от 24.08.2023 г.;
8. Уведомление №ЭСКЛ/16-01/2497 от 06.03.2023 г.;
9. Уведомление №01-27-3146/22-0-1 от 06.12.2022 г.

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

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

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

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

Сведения не предоставлены.

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

Собственность - Санкт-Петербург (Собственность 78-78-30/201/2010-122 от 26.11.2010).

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.

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

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

7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое помещение 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086	Выписка из ЕГРН от 11.10.2023 г.
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н	
Краткое описание	Нежилое помещение	Визуальный осмотр, Яндекс карты
Текущее использование объекта аренды	Объект нежилого фонда, с наиболее эффективным использованием – торговля	
Год постройки здания	1836	Справка для расчета арендной платы от 27.03.2023 г.; Акт обследования объекта нежилого фонда от 16.05.2023 г.; https://prawdom.ru/dom.php?hm=Sadovaja%20spb_48
Год проведения реконструкции	н/д	
Этаж расположения	1, антресоль	
Площадь помещения, кв.м.	358,20	
Высота по внутреннему обмеру, м.	3,60; 3,50; 1,75	
Объем, куб.м.	н/д	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	н/д	
Наличие отдельного входа	Есть	
Фундамент	н/д	
Стены	Кирпичные	
Перегородки	н/д	
Перекрытия	Смешанные	
Кровля	н/д	
Полы	Бетон	
Оконные проемы	Пластиковые	
Дверные проемы	Металл, филенчатые	
Внутренняя отделка	Покраска, обои, кафельная плитка, линолеум, пластиковые панели	
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	
Прочие работы	-	
Состояние здания	Удовлетворительное	Уведомление №01-43-23161/23-0-1 от 25.09.2023 г.
Состояние отделки помещений	Требуется проведения косметического ремонта	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Является объектом культурного наследия	Визуальный осмотр, Яндекс карты
Линия расположения	Красная линия	



Помещение
 Дата обновления информации: 16.06.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001061:2086
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	358.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	52883312.49
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

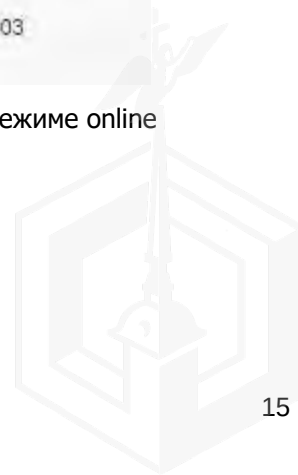
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1061:7:27:10
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-30/201/2010-122 от 26.11.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-294/2002-349.2 от 04.02.2003

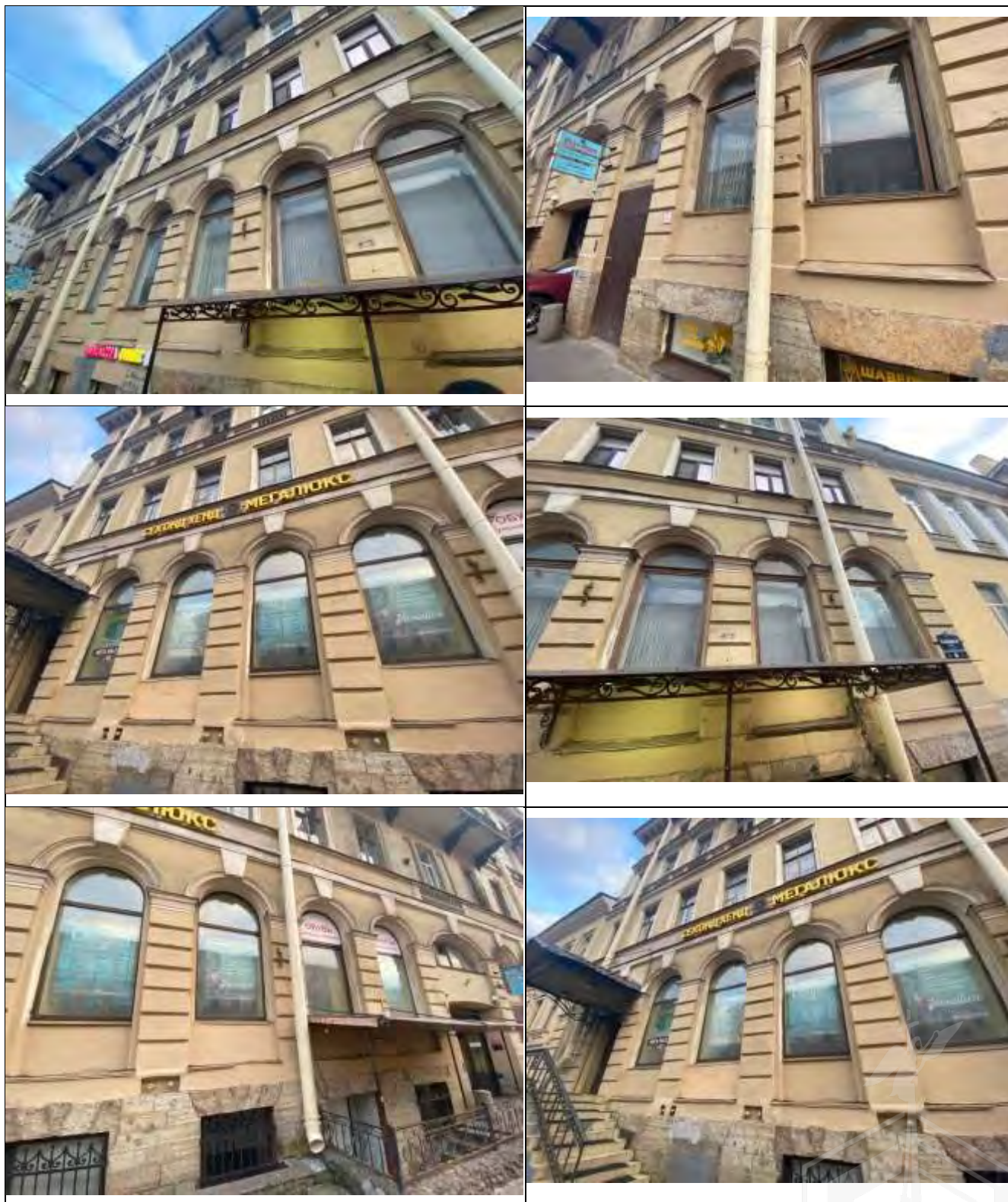
Рисунок 1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/>

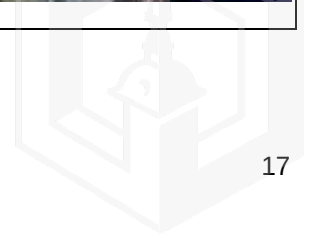
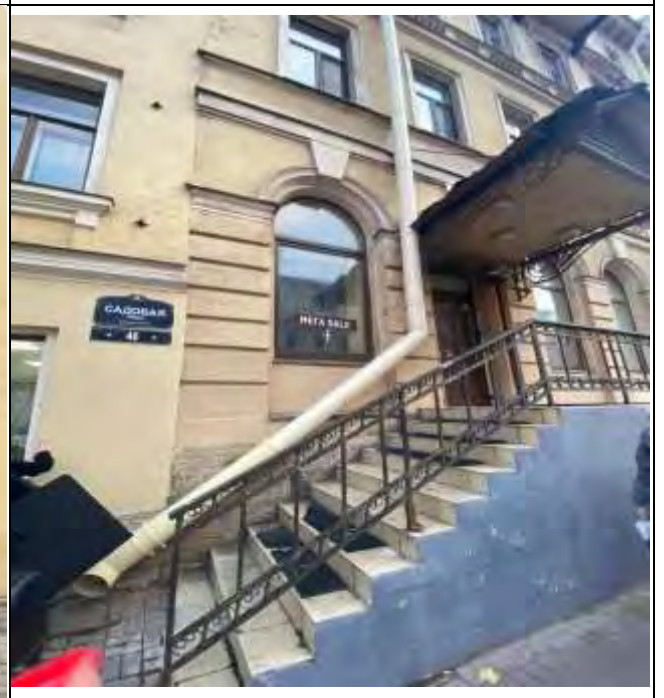


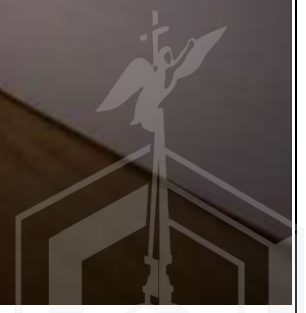
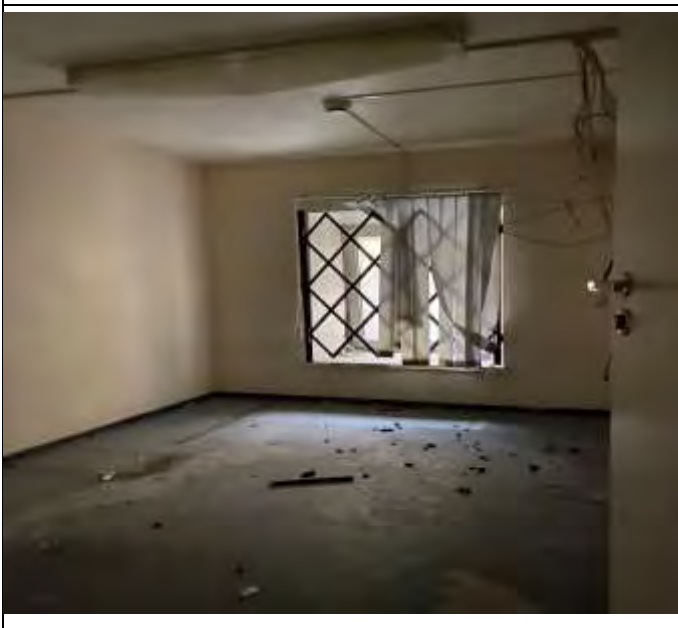
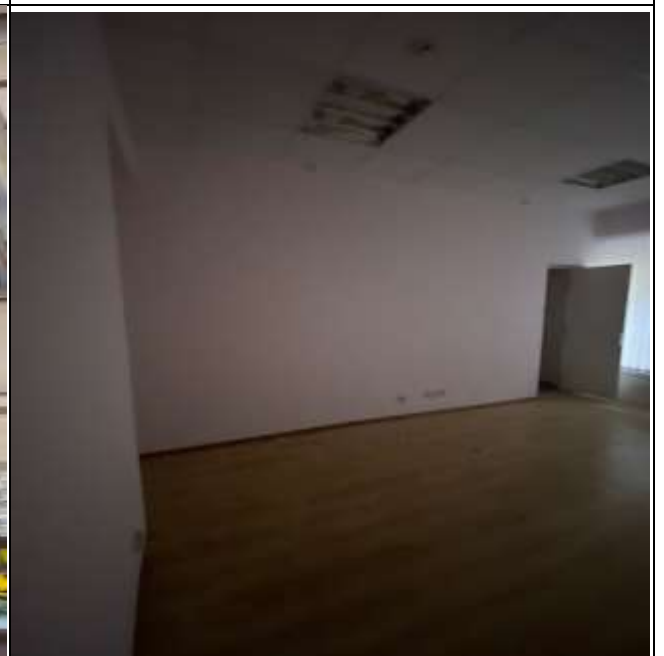
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

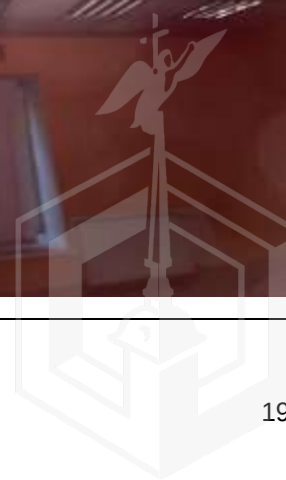
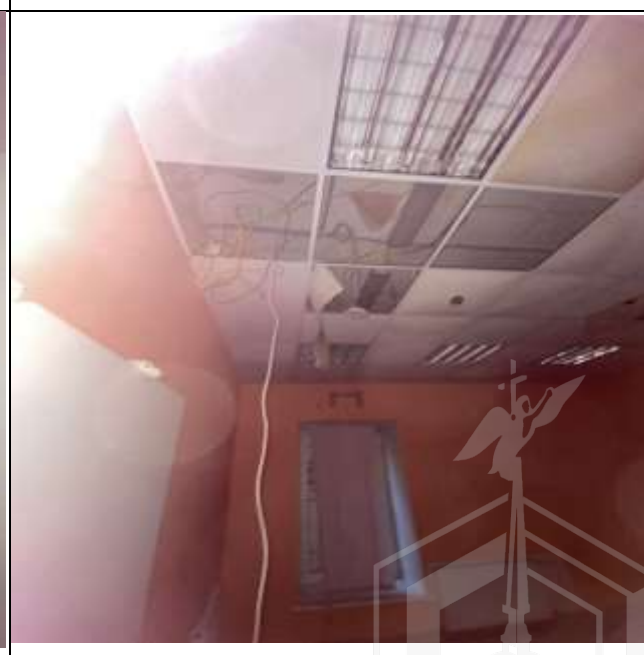
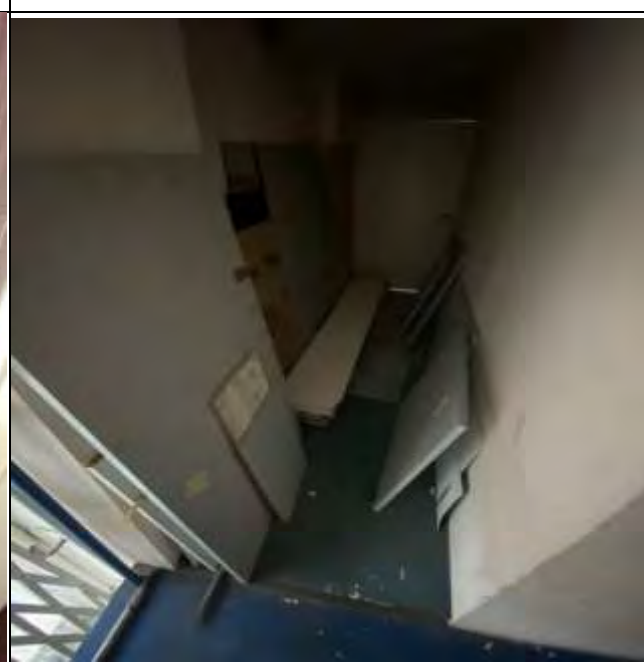
Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

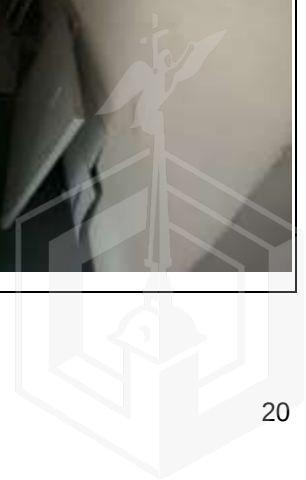
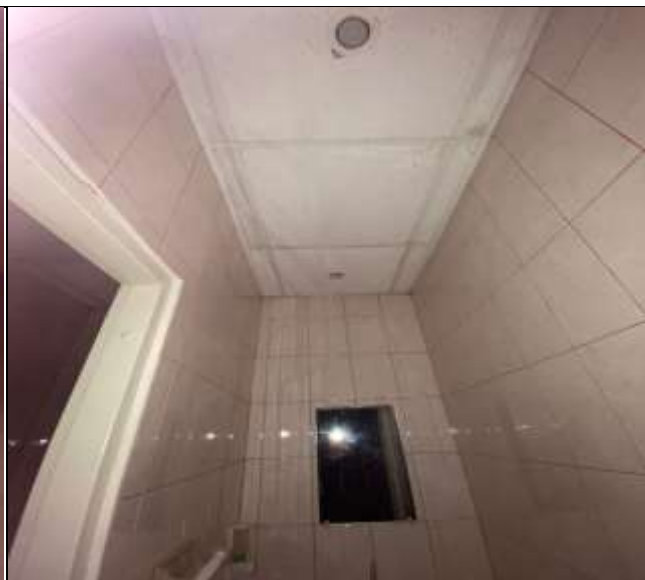
7.6 Фотоматериалы

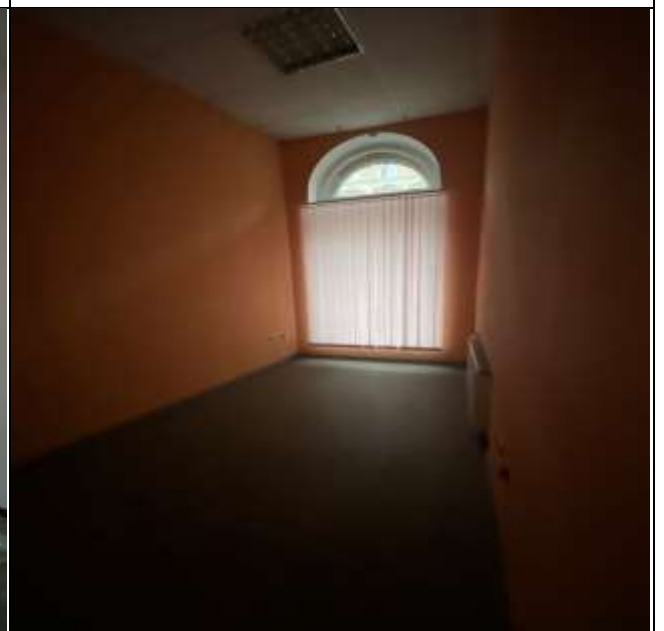


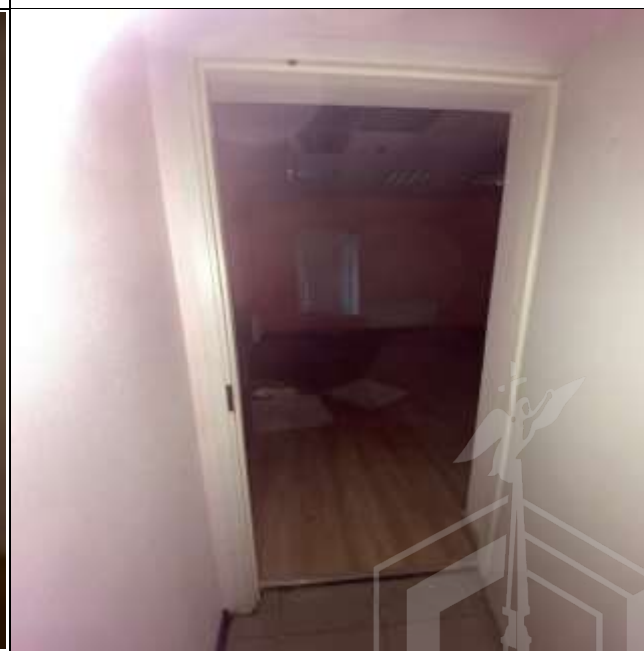


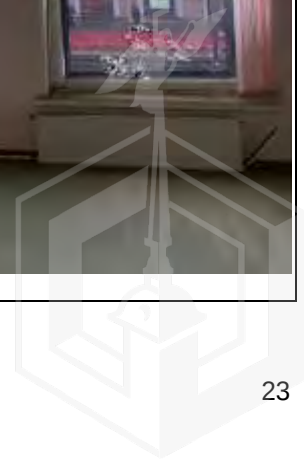


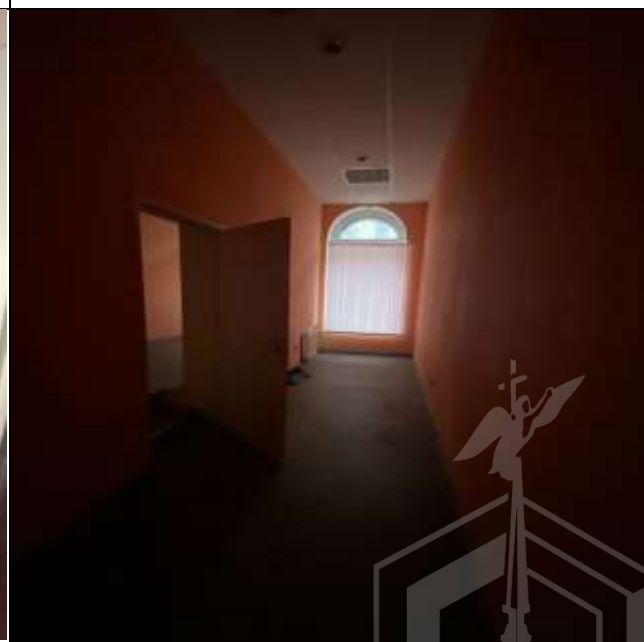
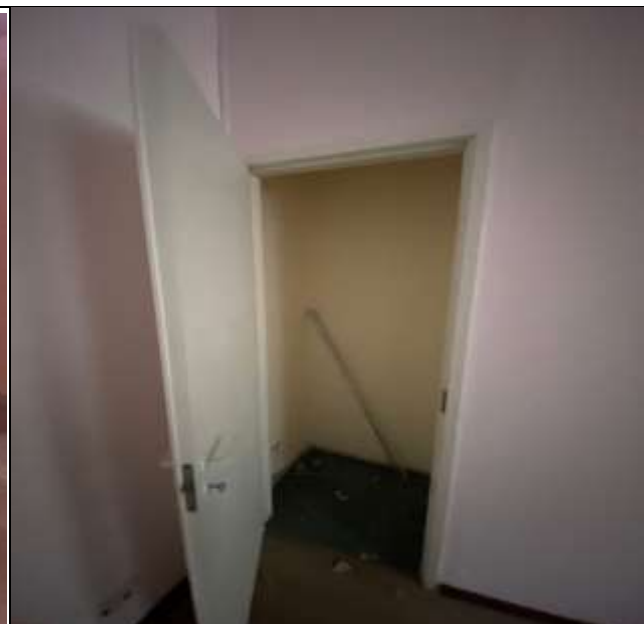




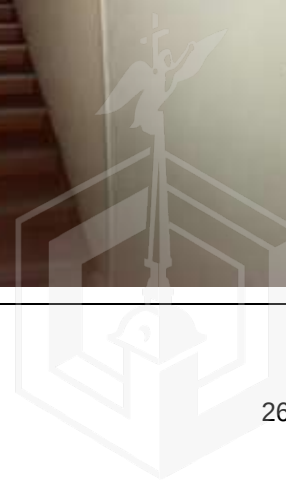
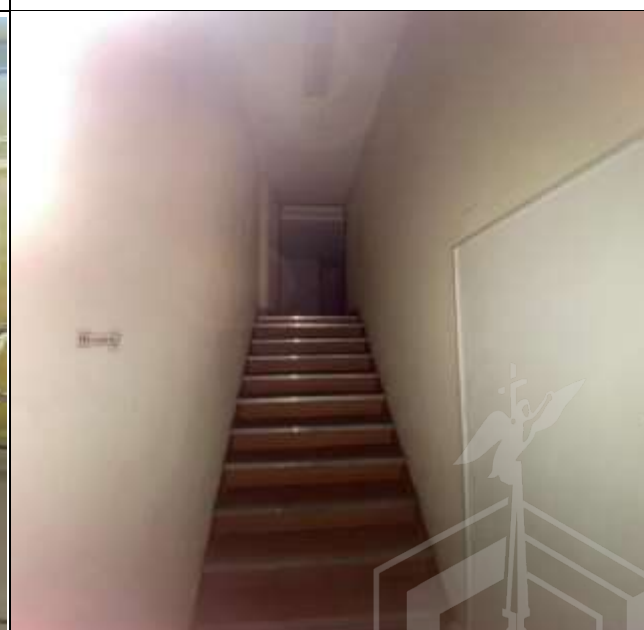
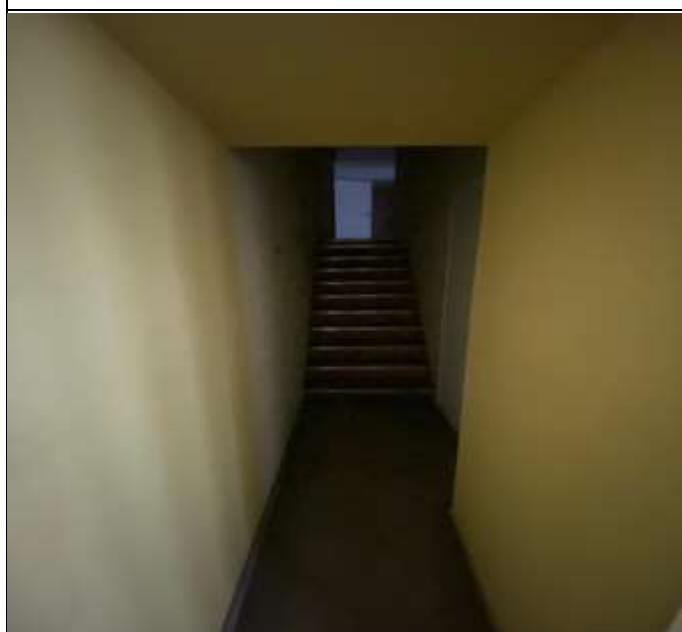


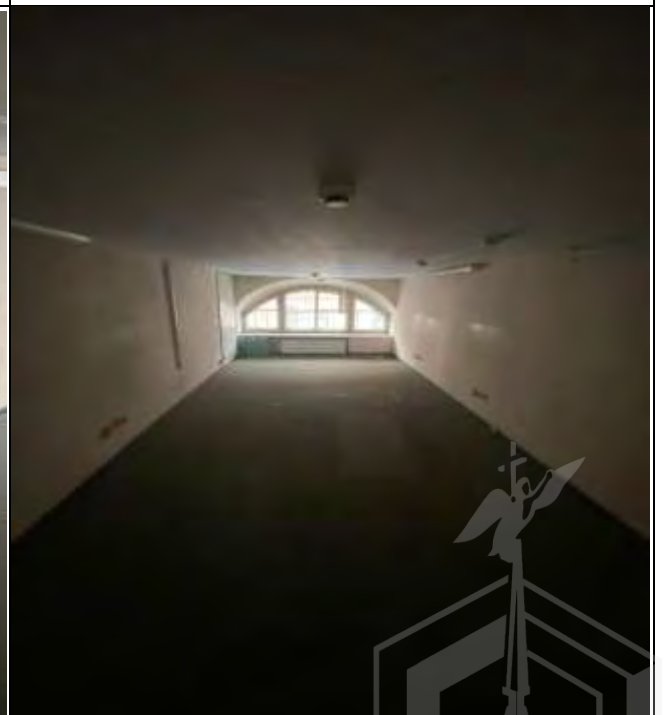


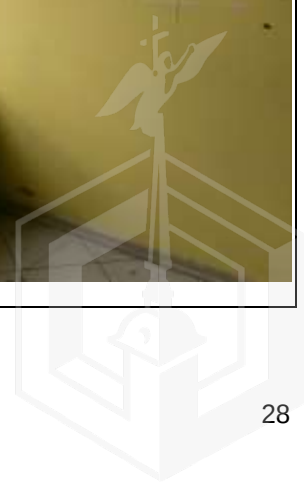
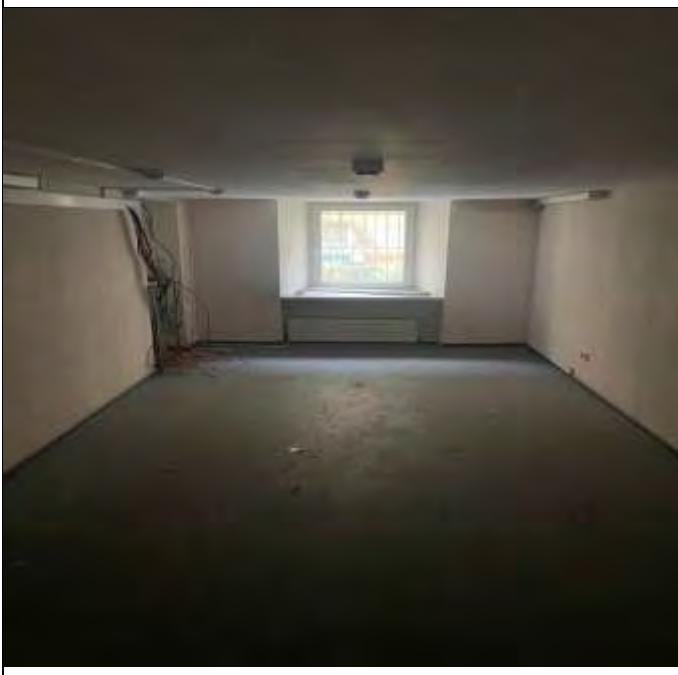


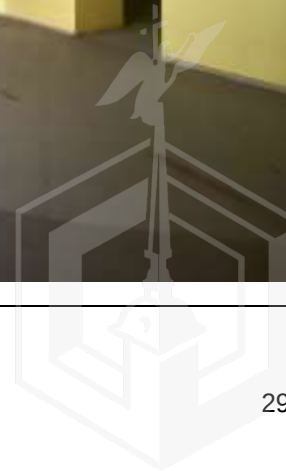








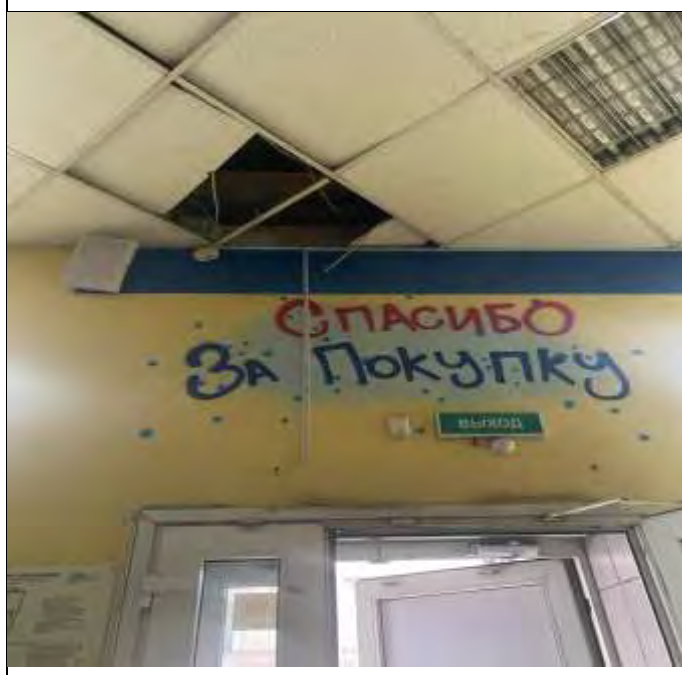


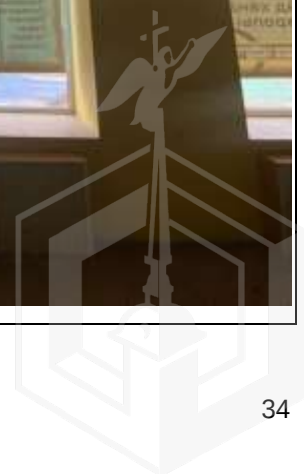












7.7 Информация об износе и устаревании

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:

$$D_n = (1 - (1 - D_f) * (1 - D_{fun}) * (1 - D_v)), \text{ где:}$$

D_n – накопленный износ, доли ед.;

D_f – физический износ, доли ед.;

D_{fun} – функциональное устаревание, доли ед.;

D_v – 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 Ростехнадзором 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 с средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

Таблица 4. Расчет физического износа

№ п/п	Наименование	Год постройки	Год капитального ремонта	Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
1	Нежилое помещение 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086	1836	н/д	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	50,0%

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 неустрашимым.

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 неустрашимому 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 соответствуют 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, %	Функционал ьный износ, %	Внешний (экономически й) износ, %	Накопленный износ, %
1	Нежилое помещение 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%



7.8 Описание местоположения объекта оценки

Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н
Местоположение в микрорайоне	район Адмиралтейский
Типичное использование окружающей застройки	Жилая, административная застройка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки высокая. Ближайшее окружение: жилые дома, административные здания
Транспортная доступность	Хорошая. Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 270 м.) Транспортная остановка «Сенная пл.» (ориентировочно на расстоянии 80 м.) Ж. д. станция «Балтийский вокзал» (ориентировочно на расстоянии 2 200 м.)
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность

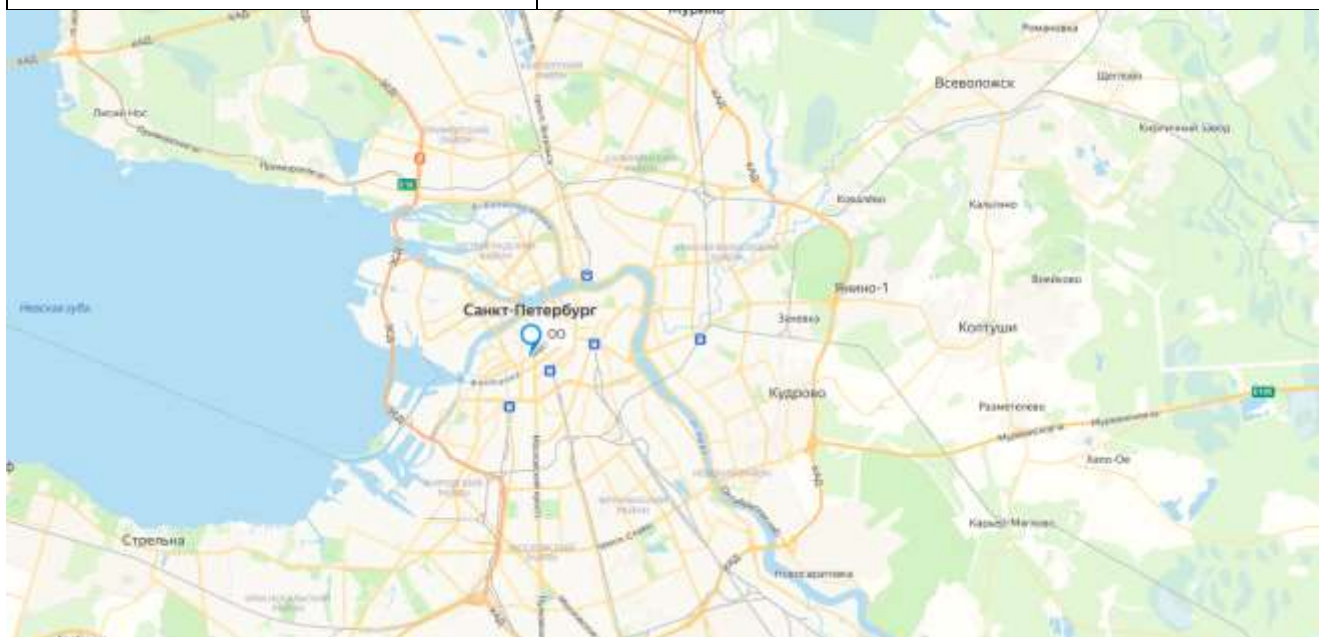


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>



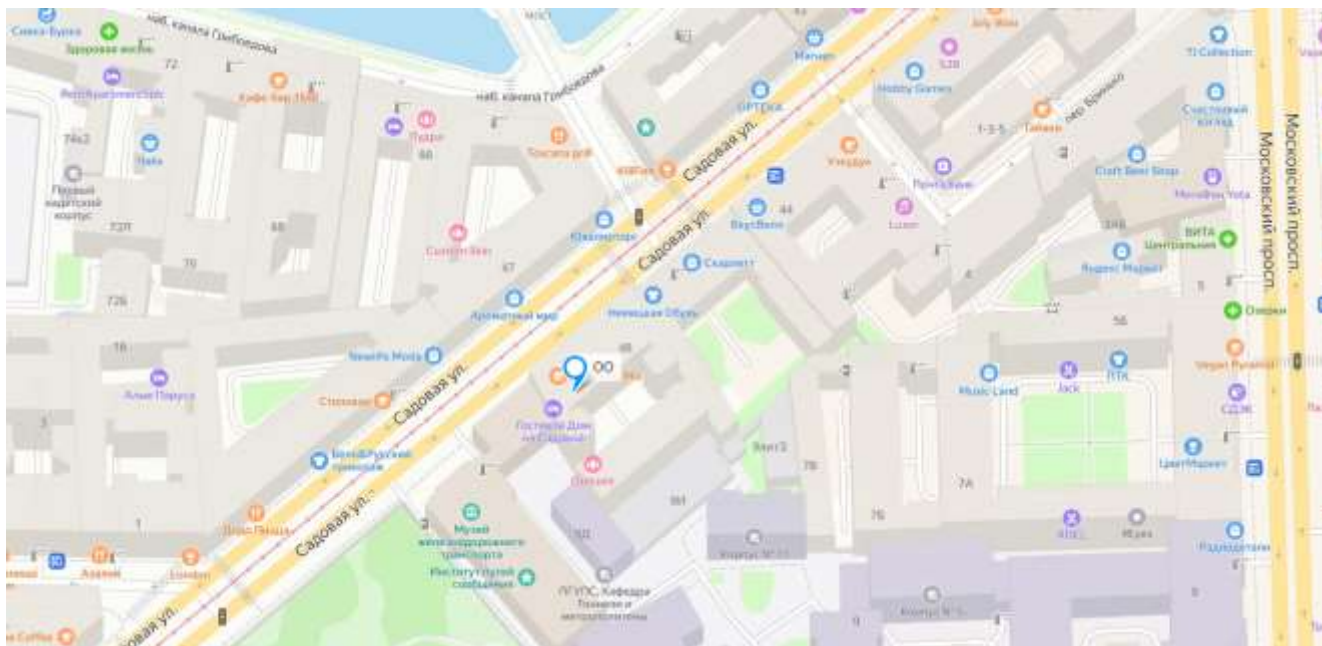


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>

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

Население



Численность населения: 5 598 486 (2023) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвертый 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

Показатели отражены в разделе 8.1.3 **Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург.**

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

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

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

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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

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

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

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

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

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

8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России

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

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

Агентство АКРА улучшило прогноз по спаду экономики России до 1–1,5%. Макроэкономисты АКРА определили ключевые тренды в экономике России, за которыми нужно следить в

2023 году. Среди них — дефицит рабочей силы, переформатирование автомобилестроения, финансируемые государством мегапроекты

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

Ожидаемое снижение годового ВВП после спада на 2,1% в 2022 году обусловлено высокой базой по большей части «досанкционного» первого квартала 2022-го. Как объясняют авторы прогноза, уровень ВВП во втором, третьем и четвертом кварталах прошлого года был на 4–5% ниже, чем в январе—марте, поэтому даже при возможном росте экономики во втором—четвертом кварталах 2023 года по отношению к соответствующим периодам предыдущего года этого не хватит, чтобы вывести в плюс показатель по всем кварталам 2023-го.

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

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

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

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

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

Ключевые тренды

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

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

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

Неравномерный рост зарплат

Дефицит рабочей силы — третий тренд. Как писал РБК в начале марта, он формируется прежде всего демографическими причинами (включая естественную убыль населения, релокацию высококвалифицированных специалистов за рубеж и снижение количества мигрантов). В декабре 2022 года каждое второе предприятие испытывало дефицит обычных специалистов, а треть компаний сообщали о нехватке квалифицированных работников, указывал Банк России (.pdf). Недостаток квалифицированных

кадров в 2022 году стал главной проблемой крупного российского бизнеса (на это указали 53% предприятий), следует из доклада о состоянии делового климата в России, опубликованного Российским союзом промышленников и предпринимателей в марте 2023 года.

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

«Тут важна мобильность трудовых ресурсов, которая в России была традиционно невысокой. Чтобы утолить кадровый голод, нужно будет привлекать иностранцев, а тут необходима общая макроэкономическая и политическая стабильность», — отмечает директор по инвестициям «Локо-Инвест» Дмитрий Полевой. В свою очередь, Широу подчеркивает, что проблема России не с количеством трудовых ресурсов в целом, а с нехваткой высококвалифицированной рабочей силы.

Автомобили, ВПК и госрасходы

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

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

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

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

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

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации



Социально-экономическое положение России январь-август 2023 года

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	I полугодие 2023 г.	В % к I полугодию 2022 г.	Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 ¹⁾	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 ²⁾	101,0
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Август 2023 г.	В % к		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к августу 2021 г.	июлю 2022 г.	январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,3	103,9	104,2	99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства		105,4	102,0	103,0	100,7	101,6	101,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1

	Июль 2023 г.	В % к		Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.	Справочно		
		июлю 2022 г.	июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	июню 2022 г.	январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6
реальная		109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4

	Июль 2023 г.	В % к		I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.	Справочно		
		июлю 2022 г.	июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	июню 2022 г.	I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	76604	114,1	101,2	112,7	112,2	106,5	112,8
реальная		110,5	104,8	106,8	96,8	106,9	98,7

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>

8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга

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

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2023 ГОДА		
Наименование показателя	январь-август 2023 года	в % к январю-августу 2022 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	17 505,4	82,1 ↓
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга , млрд руб.	751,0	92,8 ↓
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства , %	—	109,1 ↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 498,3	101,1 ↑
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2023 года)	383,8	111,8*** ↑
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 472,0	105,6 ↑
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	130,6	117,5 ↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	533,2	104,6 ↑
Индекс потребительских цен , % (август 2023 года к декабрю 2022 года)	—	103,5 ↑
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	344,8	110,9 ↑
Ввод в действие жилых домов , тыс. кв. м	2 360,9	101,6 ↑
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 044,1	120,0 ↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	104,5	101,7 ↑
Рынок труда		
Численность безработных по МОТ (в июне-августе 2023 года), тыс. чел.	50,0	95,8** ↓
Уровень безработицы по МОТ , в % к численности рабочей силы (в июне-августе 2023 года)	1,5	—
Уровень жизни населения		
Номинальная начисленная заработная плата одного работника , руб. (январь-июль 2023 года)	91 893	111,9* ↑
Реальная заработная плата , % (январь-июль 2023 года)	—	106,2* ↑
Среднедушевые денежные доходы населения , руб. (январь-июнь 2023 года)	64 646	110,0*** ↑
Реальные денежные доходы населения , % (январь – июнь 2023 года)	—	104,2*** ↑

* январь-июль 2023 года к январю-июлю 2022 года

** июль-август 2023 года к июлю-августу 2022 года

*** январь-июнь 2023 года к январю-июню 2022 года

Источник:

https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/10/16/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82_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 27 октября 2023 года



Банк России

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	7,0-7,5	4,0-4,5	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,8	5,8-5,9	5,8-6,5	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	9,9 ¹	12,5-14,5	7,0-9,0	6,0-7,0
Валовой внутренний продукт	-2,1	2,2-2,7	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-2,7	1,0-2,0	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-0,3	5,5-6,5	(-0,5)-(+0,5)	0,5-1,5	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,4	5,5-6,5	(-2,0)-(-1,0)	0,5-1,5	1,5-2,5
Валовое накопление	-4,9	11,2-12,7	(-5,0)-(-3,0)	0,0-2,0	1,0-3,0
– основного капитала	3,3	7,2-8,7	0,0-2,0	0,0-2,0	1,0-3,0
Экспорт	-13,9	(-10,7)-(-9,2)	1,5-3,5	1,5-3,5	1,0-3,0
Импорт	-15,0	10,2-11,7	(-6,5)-(-4,5)	(-1,5)-(+0,5)	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	18-21	8-13	6-11	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ²	12,0	17-20	5-10	8-13	8-13
– к организациям	13,2	16-19	5-10	8-13	8-13
– к населению, в том числе	9,4	20-23	5-10	8-13	8-13
ипотечные жилищные кредиты	17,7	24-27	7-12	10-15	10-15

¹ С учетом того, что с 1 января по 29 октября 2023 года средняя ключевая ставка равна 8,8%, с 30 октября до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 15,0-15,2%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии (http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf).

² Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долговые 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 среднесрочному 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 сценария³

(млрд долл. США, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Счет текущих операций	238	60	75	64	54
Торговый баланс	316	122	149	146	140
Экспорт	592	429	441	444	450
Импорт	277	307	292	298	310
Баланс услуг	-22	-31	-31	-32	-33
Экспорт	49	42	44	45	47
Импорт	71	73	75	77	80
Баланс первичных и вторичных доходов	-55	-31	-43	-50	-53
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	233	60	75	64	54
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы	237	61	61	48	38
Чистое принятие обязательств	-126	4	23	20	20
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы	110	65	84	68	58
Чистые ошибки и пропуски	-4	-8	0	0	0
Изменение резервных активов	-7	-9	14	17	16
Цена нефти Brent, в среднем за год, долл. США за баррель	99	83	80	75	70

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

Источник: Банк России.

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года, https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46535/forecast_231027.pdf

Прогноз Минэкономразвития России

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный	4,6	5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый		3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный	0,6	2,5	-1,0	1,9	2,0

	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый		4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный	-1,0	4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый		6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный	0,3	6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый		5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный	-6,5	5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный	590,8	454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный	276,7	312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 и на плановый период 2025 и 2026 годов,
https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf

Прогноз Центра развития



Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг.
(опрос 7-17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,3	5,3	5,5	5,5	5,5	5,6	5,5
Реальный располагаемый доход, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,6	4,4
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,50
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,8	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	95,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

Квартальный консенсус-прогноз на 2023-2025 гг.
(опрос 7-17 августа 2023 г.)

Показатель	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2
Реальный ВВП (год к году), % прироста	1,8	2,5	2,2	1,2	1,2	0,9	1,1	1,5
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,1	5,1	5,2	5,1	5,1	5,2	5,2	5,2
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	5,8	6,1	6,3	6,2	5,4	4,8	4,4	4,5
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	9,96	10,48	10,20	9,62	9,00	8,52	8,06	7,67
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	94,0	91,7	92,6	93,0	94,2	95,8	94,2	93,5
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	64,2	65,5	64,0	63,8	63,2	63,1	63,2	63,6

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

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объект оценки - Нежилое помещение 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н.



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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, 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. <i>Торговый центр</i> – 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 <i>торгово-развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, банки, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий сферы услуг; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере 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 магистральных периферийных районах.

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
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 опрелеленного 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, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

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

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

Нежилое помещение 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н

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

Анализ рынков данного сегмента приведен в разделе ниже.

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

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

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



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

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, Лермонтовский пр-т, 23	95,8	1	Не включены	Предлагается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга . Прямая аренда Качественный ремонт Два отдельных входа , с фасадной части и с закрытого двора Панорамные окна на Лермонтовский проспект Два просторных open спейса Переговорная Сейфовая Кондиционер Пожарная система Окна закрываются на ролеты 10 кВт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95.8_m_3493550155	с НДС	150 000	1 566
2	Санкт-Петербург, Садовая ул., 66	48,0	1	Не включены	Сдается помещение на оживленном трафике, рядом Никольские ряды, напротив пятерочка, два зала.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_48_m_3524153899	с НДС	90 000	1 875
3	Санкт-Петербург, Сенная пл., 13	48,3	Цоколь*	Включены коммунальные, эксплуатационные	Аренда помещения от собственника. Сделан ремонт.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_48.3_m_3412543036	с НДС	95 000	1 967
4	Санкт-Петербург, Никольский пер., 7	200,0	Цоколь	Не включены	Предлагается в аренду коммерческое помещение расположенное в Адмиралтейском районе, по адресу: Никольский переулок, 7 Аренда от собственника. Без комиссии! Цокольный этаж Общая площадь объекта: 200 м2 Арендная ставка: 250 000 руб./мес. +КУ Электрическая мощность: 50 кВт Небольшое заглубление, всего на 3 ступеньки.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_3485118861	с НДС	250 000	1 250

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					Два отдельных входа (улица/двор) Высота потолков от 2.5 до 2.7 м Парковка возле здания. В помещении выполнена предчистовая отделка: проведены работы по выравниванию пола, сделана качественная стяжка пола под укладку покрытия, стены обработаны пескоструем, заменены все коммуникации. Арендные каникулы. Окна на обе стороны (8 витринных окон, 5 во двор) Помещение находится в 10 минутах от ст. метро Садовая. В ближайшем окружении расположены: школа, детский сад, больница, Никольский рынок, Бизнес-центр на Крюковском канале, Никольский сад, Никольский морской собор, набережная реки Фонтанки, различные кафе, рестораны и заведения общественного питания. Звоните.				
5	Санкт-Петербург, Садовая ул., 124	42,5	Цоколь	Не включены	Аренда коммерческого помещения в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга - Садовая улица 124. Помещение расположено на первой линии, что обеспечивает максимальную видимость и приток потенциальных клиентов. Рядом находится медицинский центр "Адмиралтейские верфи". Площадь помещения составляет 42,5 квадратных метров, что идеально подойдет под один из вариантов: - Химчистка - Офис - Тату Салон - Барбершоп - Ветеринарная клиника - Дом быта - Ремонт бытовой техники	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_3809784559	с НДС	60 000	1 412

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					- Пункт выдачи , Ozon, Wildberries, Сдэк, Яндекс Маркет и т.д. У помещения два отдельных входа - один с улицы, второй со двора. Высота потолка 2.5 метра. Мощность электросетей - 3 кВт, по запросу можно увеличить до 15 кВт. Возможен долгосрочный договор аренды с гибкими условиями и адекватной стоимостью аренды. Предлагаем арендные каникулы. Звоните прямо сейчас и запишитесь на просмотр помещения.				
6	Санкт-Петербург, Садовая ул., 95	100,0	1	Не включены	14 квт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3596625290	с НДС	110 000	1 100
7	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 152	100,0	цоколь	Не включены	Предлагаем в субаренду часть помещения на пересечении Английского проспекта и Набережной канала Грибоедова; 1-й этаж, отдельный вход с канала Грибоедова, дополнительный со двора; Помещение в хорошем состоянии, 4 витрины по фасаду, 2 во двор, потолки h=2.7 м; Не рассматриваем продукты, фрукты, алкоголь; Идеально под Пекарню, Аптеку, Пункт выдачи, Промтоварную группу; Мощность по требованию, договор от 11 месяцев с пролонгацией.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_pekarnya_apteka_100_m_3326739969	с НДС	199 000	1 990
8	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 148-150	155,0	1	Не включены	Помещение расположено в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, ближайшие ст. метро Балтийская, Технологический институт, Садовая, Сенная площадь аренда, 1-й этаж, 155м2, евростандарт, все городские коммуникации, высота потолков: 3.3м, 1 вход	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/155m_aktivnoe_m.baltiyskaya_3841932576	с НДС	180 000	1 161

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					назначение: без профиля - любое коммерческое использование примечание: Помещение находится на первом этаже семиэтажного жилого дома со своим отдельным входом в историческом центре города Санкт-Петербурга. Помещение разделено стеклянными перегородками на холл с ресепшн и четыре кабинета, есть кухня, санузел. В помещении выполнен евроремонт. Арендатор: в данный момент помещение свободно Аренда: 155м² * 1161руб./м² = 180т.р. в мес. на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите! KNRU отвечает на сообщения максимально быстро! Номер объекта: #2/553211/15637 Арт. 41050175				
9	Санкт-Петербург, Садовая ул., 60	450,0	цоколь	Не включены	Предлагаем в аренду коммерческое помещение свободного назначения на Садовой улице. Помещение имеет два отдельных входа с фасада и два отдельных входа с двора. Общей площадью 450 м.к., открытая планировка. 14 арочных окон выходят на проезжую часть, 25 квт. мощности официально (возможно увлечение), есть свечка! Высокий автомобильный и пешеходный трафик, историческая часть города, из окон вид на Морской Собор, соседнее здание Никольский рынок, от знаменитого "Семимостья" 250 метров пешком, рядом большое количество известных отелей. Помещение всегда использовалось под продовольственный магазин. Возможен долгосрочный договор, рекламная вывеска на фасаде. Рассмотрим любые предложения по аренде. Предоставляем льготы на въезд.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeshchenie_450_m_2841605194	с НДС	850 000	1 889

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
10	Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 77	91,0	цоколь	Не включены	Сдаётся отличное нежилое помещение в центре города в густонаселенном районе. -2 входа: Вход с улицы Римского-Корсакова и вход со двора. 5 окон, большинство выходит на проспект Римского-Корсакова. -остановка автобуса прямо рядом с помещением. -Новый дизайнерский ремонт. -Очень светлое и просторное. -проходное место, много людей проходит прямо рядом с помещением. -цокольный этаж. Потолки 2,7м. -Большие окна(стеклопакеты). -роллета с замком на входной двери. -Вся электрика и сантехника новая. -На полу- новый керамогранит. Идеально для любого вида бизнеса. Звоните.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_3547167033	с НДС	120 000	1 319
11	Санкт-Петербург, Садовая ул., 42	941,0	1,2	Не включены	Предлагаем в аренду помещение свободного назначения общей площадью 941 кв.м с хорошим ремонтом, занимает первый и второй этаж. Расположено в одной минуте ходьбы от Сенной площади (три станции метро), первый дом, сумасшедший трафик. Три входа с улицы Садовая. Близость транспортной и социальной инфраструктуры. Возможное назначение (офис, торговая площадь и др.). В собственности, прямая аренда. Коммуникации - электричество 100 кВт, вода, отопление. Звоните все расскажем и покажем! ☒ Основные характеристики: • Площадь: 941 м2; • Мощность электросети: 100 кВт; • Высота потолков: 3,45 м - первый этаж и 5,45 м; • Этаж - первый и второй; • В 1 минуте от Сенной площади;	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arrenda_psn_vozle_treh_stantsiy_metro_trafik_ugol_3228070587	с НДС	2 000 000	2 125

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					☒ Подойдет под любой вид деятельности; 📞 Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время. С уважением к вам - Зеленченков Дмитрий. Номер объекта: #2/564018/16490				
Среднее значение									1 605
Минимальное значение									1 100
Максимальное значение									2 125
Коэффициент вариации									23%
Медиана									1 566



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 на помещения торгового назначения 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.
1 100	2 125	1 605	1 566

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принимая во внимание:

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

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

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 торгового помещения.

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 № 9, 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:

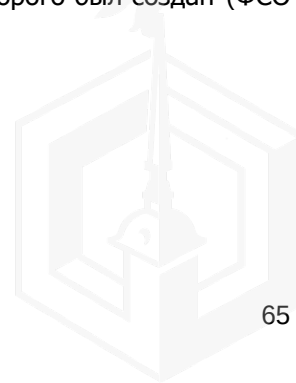
1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную 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 анализирует 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

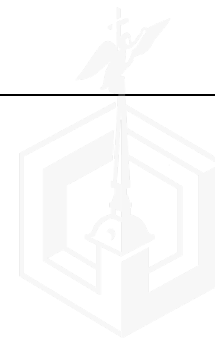
Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам:

- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.

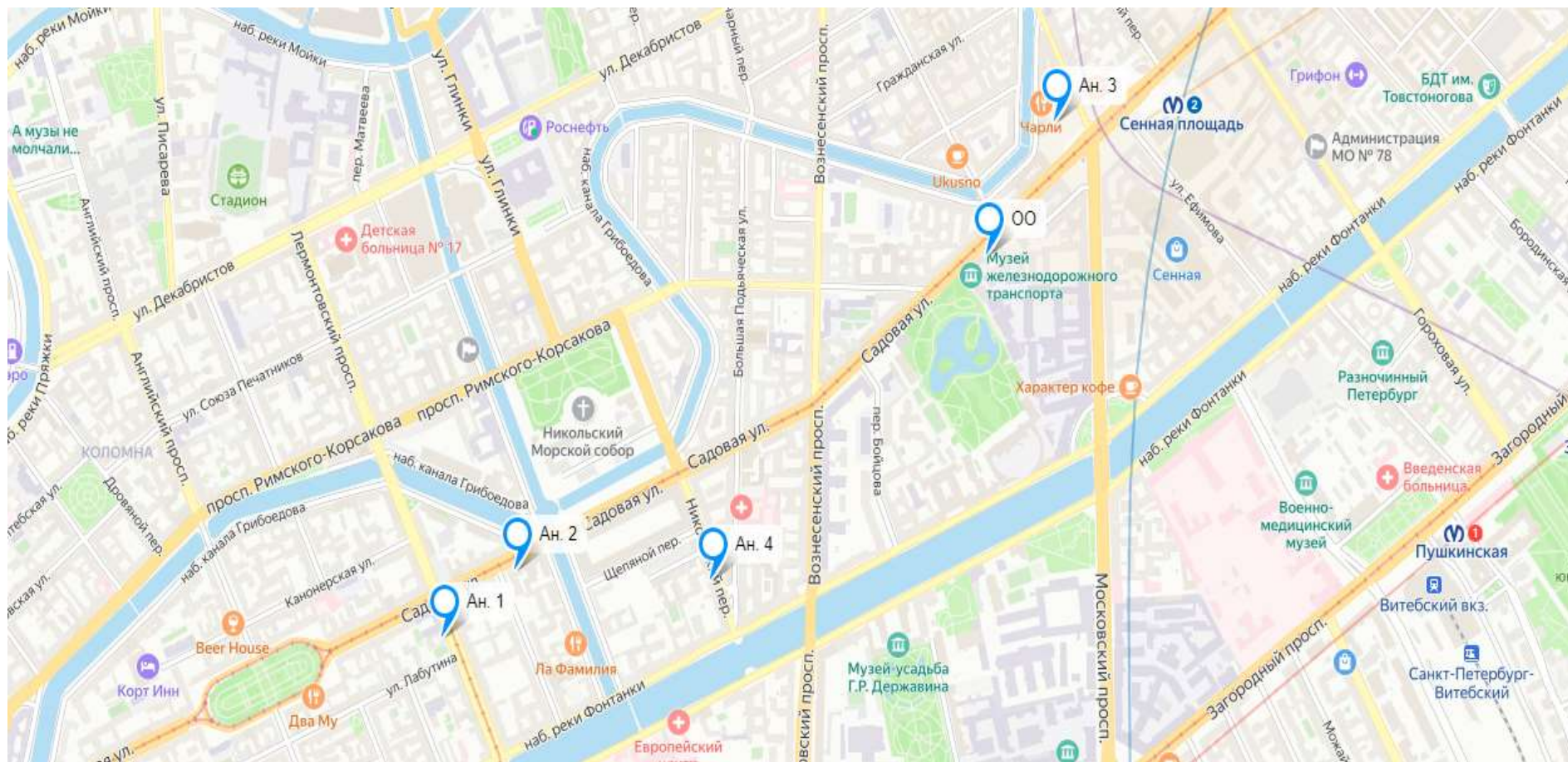
В приложениях к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащие сведения об объектах-аналогах. Обоснование отбора объектов-аналогов и их краткая характеристика представлены в таблицах ниже.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения
Описание	Предлагается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга . Прямая аренда Качественный ремонт Два отдельных входа , с фасадной части и с закрытого двора Панорамные окна на Лермонтовский проспект Два просторных open спейса Переговорная Сейфовая Кондиционер Пожарная система Окна закрываются на ролеты 10 кВт	Сдается помещение на оживленном трафике, рядом Никольские ряды, напротив пятерочка, два зала.	Аренда помещения от собственника. Сделан ремонт.	Предлагается в аренду коммерческое помещение расположенное в Адмиралтейском районе, по адресу: Никольский переулок,7 Аренда от собственника. Без комиссии! Цокольный этаж Общая площадь объекта: 200 м2 Арендная ставка: 250 000 руб./мес. +КУ Электрическая мощность: 50 кВт Небольшое заглубление, всего на 3 ступеньки. Два отдельных входа (улица/двор) Высота потолков от 2.5 до 2.7 м Парковка возле здания. В помещении выполнена предчистовая отделка: проведены работы по выравниванию пола, сделана качественная стяжка пола под укладку покрытия, стены обработаны пескоструем, поменяны все коммуникации. Арендные каникулы. Окна на обе стороны (8 витринных окон, 5 во двор) Помещение находится в 10 минутах от ст. метро Садовая. В ближайшем окружении расположены: школа, детский сад, больница, Никольский рынок, Бизнес-центр на Крюковском канале, Никольский сад, Никольский морской собор, набережная реки Фонтанки, различные кафе, рестораны и заведения общественного питания. Звоните.



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, Лермонтовский пр-т, 23	Санкт-Петербург, Садовая ул., 66	Санкт-Петербург, Сенная пл., 13	Санкт-Петербург, Никольский пер., 7
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Этаж расположения	1	1	Цоколь*	цоколь
Отдельный вход с улицы	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется проведения ремонтных работ
Общая площадь, кв. м	95,8	48,0	48,3	200,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	1 566	1 875	1 967	1 250
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	1 566	1 875	1 967	1 250
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены коммунальные, эксплуатационные	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95.8_m_3493550155	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_48_m_3524153899	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_48.3_m_3412543036	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_3485118861



Источник: Яндекс карты



11.2 Выбор единицы сравнения

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

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

- 1 м² общей или полезной площади жилого, офисного, торгового или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.;
- Комнату, квартиру или объект недвижимости.

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

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

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

11.3 Техника корректировок

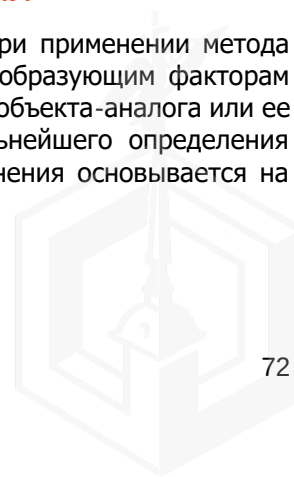
Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

11.4 Определение элементов сравнения

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



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

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

11.5 Описание и расчет корректировок

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

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи

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.

Таблица 11. Расчет корректировки на коммунальные платежи

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка	Не включены	Не включены	Включены коммунальные, эксплуатационные	Не включены
Арендная плата, руб./кв.м./мес.	1 566	1 875	1 967	1 250
% арендной ставки объекта-аналога от валовой арендной ставки	70,8	70,8	70,8	70,8
% арендной ставки объекта оценки от валовой арендной ставки	70,8	70,8	100	70,8
Корректировка на состав арендной ставки	0,00%	0,00%	-29,20%	0,00%
Арендная плата после корректировки, руб./кв.м./мес.	1 566	1 875	1 393	1 250

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 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

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

Корректировка принята для всех аналогов в размере «-8,0%».

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 торгового назначения.

Корректировка на местоположение

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

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

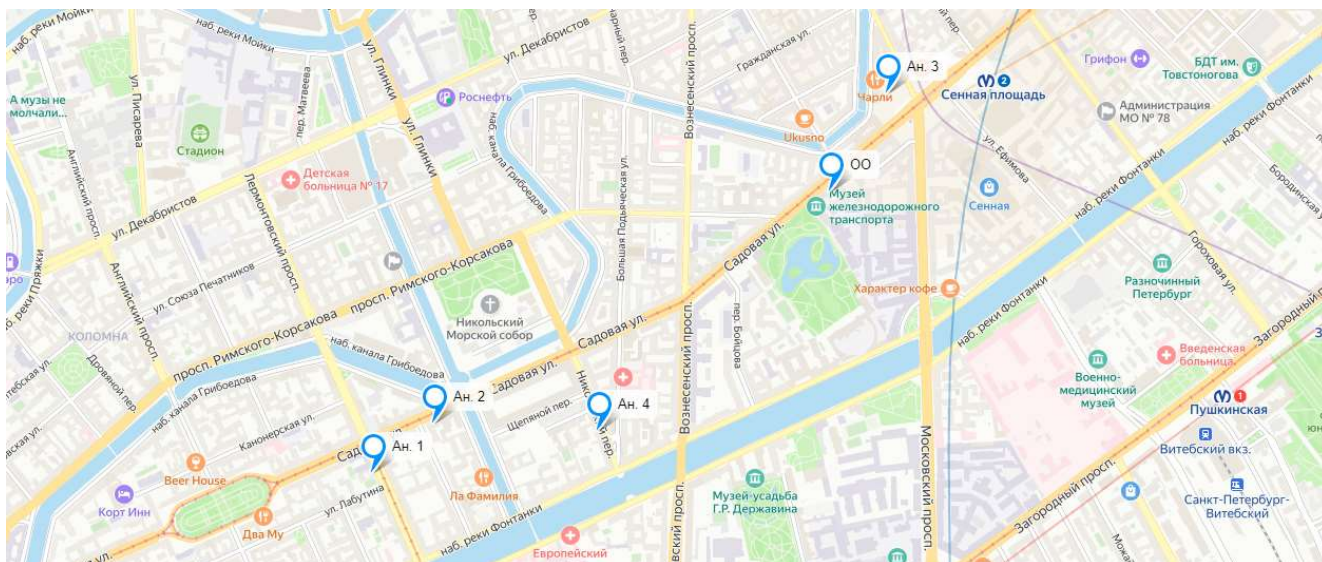


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов <https://yandex.ru/map-constructor>

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

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

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

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

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

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

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

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

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

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

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

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

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

Расстояние до ближайшей остановки/метро

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

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 270 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 1 300 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 50 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 1 000 м.)
Коэффициент	1,00	0,77	0,77	1,00	0,83
Корректировка, %		29,87	29,87	0,00	20,48

Корректировка на общую площадь

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

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

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

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	358,20	95,80	48,00	48,30	200,00
Диапазон, кв.м.	От 300 до 750	От 50 до 125	От 0 до 50	От 0 до 50	От 125 до 300
Коэффициент	1,00	0,95	0,91	0,91	0,99
Корректировка, %		-5,00	-9,00	-9,00	-1,00

Корректировка на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Санкт-Петербургу 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 в наличии стихийную парковку.

Корректировка на этаж

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

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

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

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

Таблица 14. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1, антресоль	1	1	Цоколь*	цоколь
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,26	1,26
Корректировка, %		0,00	0,00	26,00	26,00

*- принято согласно фото в объявлении

Поправка на антресоль не вводится, т.к. данный этаж является полноценной частью 1го этажа.

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 требуется, объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

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

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

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

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

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

Корректировка на коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые *) отопляемые здания и помещения	0,56	0,80	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3256-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

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

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 72

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

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

Корректировка не требуется, физическое состояние зданий объекта оценки и объектов-аналогов - удовлетворительное.

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			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

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

Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требуется проведения косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется проведения ремонтных работ
Коэффициент	1,00	0,88	0,88	0,88	1,09
Корректировка, %		-12,00	-12,00	-12,00	9,00

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 (d_i) производился по следующей формуле:

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

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:

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

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) нежилым помещением 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения
Общая площадь	358,20	95,80	48,00	48,30	200,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		1 566	1 875	1 967	1 250
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Не включены	Не включены	Включены коммунальные, эксплуатационные	Не включены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-29,20%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	-574	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	574	0
Скорректированная ставка		1 566	1 875	1 393	1 250
Наличие обременений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
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		1 566	1 875	1 393	1 250
Дата предложения	30.10.2023 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		1 566	1 875	1 393	1 250
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-125	-150	-111	-100
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		125	150	111	100
Скорректированная ставка		1 441	1 725	1 281	1 150
Вид использования	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения
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		1 441	1 725	1 281	1 150
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н	Санкт-Петербург, Лермонтовский пр-т, 23	Санкт-Петербург, Садовая ул., 66	Санкт-Петербург, Сенная пл., 13	Санкт-Петербург, Никольский пер., 7
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		1 441	1 725	1 281	1 150
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		1 441	1 725	1 281	1 150
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 270 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 1 300 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 50 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 1 000 м.)

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		29,87%	29,87%	0,00%	20,48%
Величина корректировки, руб./кв.м.		430	515	0	236
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		430	515	0	236
Скорректированная ставка		1 871	2 240	1 281	1 386
Площадь, кв.м.	358,20	95,80	48,00	48,30	200,00
Корректировка, %		-5,00%	-9,00%	-9,00%	-1,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-94	-202	-115	-14
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		94	202	115	14
Скорректированная ставка		1 777	2 039	1 166	1 372
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		1 777	2 039	1 166	1 372
Этаж расположения	1, антресоль	1	1	Цоколь*	цоколь
Корректировка, %		0,00%	0,00%	26,00%	26,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	303	357
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	303	357
Скорректированная ставка		1 777	2 039	1 469	1 728
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		1 777	2 039	1 469	1 728
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		1 777	2 039	1 469	1 728
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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		1 777	2 039	1 469	1 728
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		1 777	2 039	1 469	1 728
Состояние помещений	Требуется проведения косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется проведения ремонтных работ
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%	9,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-213	-245	-176	156
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		213	245	176	156
Скорректированная ставка		1 564	1 794	1 293	1 884
Коэффициент вариации, %	16,17%				
Сумма абсолютных корректировок		862	1 112	1 280	862
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,4158	0,3942	0,3669	0,3504
Весовой коэффициент		0,272	0,258	0,240	0,229
Взвешенная стоимость		426	463	311	432
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	1 632,00				
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	584 582,40				

*- принято согласно фото в объявлении



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:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3, \text{ где:}$$

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%	1 632,00
Сравнительный подход	1 632,00	100,00%	
Доходный подход	Не применялся	0,00%	

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



13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 18. Величина права пользования и владения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в год* (округл.)	без учета НДС, руб. в год* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1-Н площадью 358,2 кв.м., этаж расположения: 1, антресоль. Кадастровый: 78:32:0001061:2086. Расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н	358,2	1 632,00	1 360,00	584 582,40	487 152,00	7 014 988,80	5 845 824,00

*-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 от 11.10.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 27.03.2023 г.;
3. Акт обследования объекта нежилого фонда от 16.05.2023 г.;
4. План 1го, антресоль этажей;
5. Уведомление №01-43-23161/23-0-1 от 25.09.2023 г.;
6. Уведомление №01-43-23173/23-0-1 от 09.10.2023 г.;
7. Уведомление №ИП-130-2008 от 24.08.2023 г.;
8. Уведомление №ЭСКЛ/16-01/2497 от 06.03.2023 г.;
9. Уведомление №01-27-3146/22-0-1 от 06.12.2022 г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

1. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

Научная литература:

1. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
2. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
3. Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.

4. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА, 2001 – 96 с.

Интернет – ресурсы и печатные издания:

1. Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
2. Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru/>
3. Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru/>;
4. Центральный Банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>



15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Главная > ... > Сдам > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 95.8 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

150 000 Р
в месяц ▾

1 566 Р в месяц за м², залог 150 000 Р

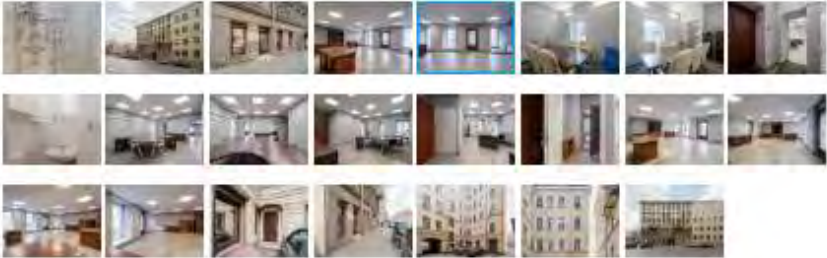
8 958 410-35-52

House Estate
Компания
На Авито с декабря 2014 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей





О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 95.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.9 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург. Лермонтовский пр-т, 23

- Технологический ин-т II 🚶 16-20 мин.
- Балтийская 🚶 16-20 мин.
- Садовая 🚶 15-20 мин.

Скрыть карту ^





Расположение

Санкт-Петербург, Лермонтовский пр-т, 23

• Технологический ин-т II ✎ 16-20 мин.

• Балтийская ✎ 16-20 мин. • Садовая ✎ 16-20 мин.

Скрыть карту ↗



150 000 ₽

в месяц ▾

1 566 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽

8 958 410-35-52

House Estate

Компания

На Авито с декабря 2014 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Описание

Предлагается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

- Прямая аренда
- Качественный ремонт
- Два отдельных входа, с фасадной части и с закрытого двора
- Панорамные окна на Лермонтовский проспект
- Два просторных open space
- Переговорная
- Сейфовая
- Кондиционер
- Пожарная система
- Окна закрываются на ролеты
- 10 кВт

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3493550155 · 2 октября в 17:08 · 238 просмотров (≈0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95.8_m_3493550155



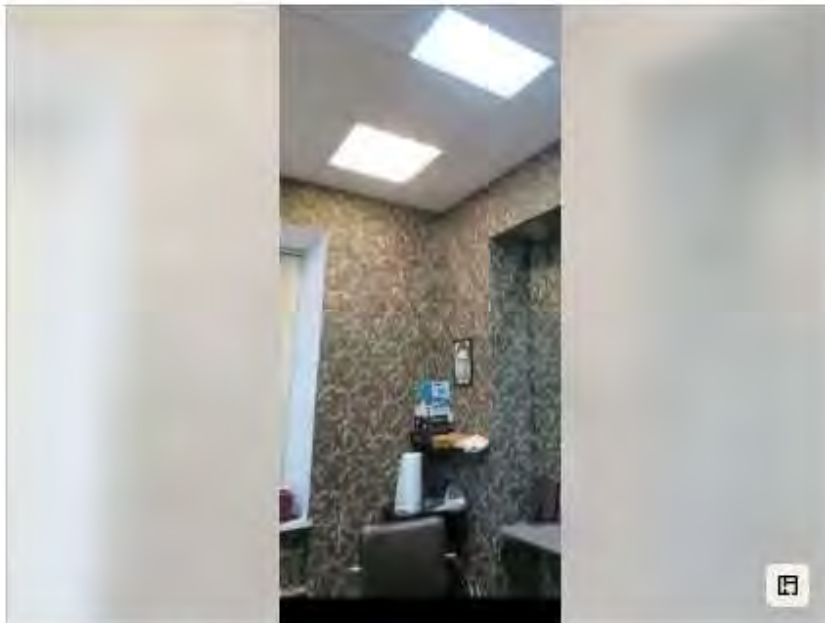
Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 48 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



90 000 ₽ в месяц ▾

1 875 ₽ в месяц за м², залог 90 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

8 911 285-41-54

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим

Компания

На Авито с сентября 2013

Завершено 61 объявление

Документы проверены



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 48 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, Садовая ул., 66

• Технологический ин-т II ⚡ 16–20 мин.

• Садовая ⚡ 16–20 мин. • Спасская ⚡ 16–20 мин.

[Скрыть карту](#)



Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 48 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

90 000 ₽ в месяц ▾

1 875 ₽ в месяц за м², залог 90 000 ₽
или предложите свою цену

8 911 285-41-54

Написать сообщение

Расположение

Санкт-Петербург, Садовая ул., 66

• Технологический ин-т II 16–20 мин.

• Садовая 16–20 мин. • Спасская 16–20 мин.

Скрыть карту ^

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Максим
Компания
На Авито с сентября 2013
Завершено 61 объявление
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Сдается помещение на оживленном трафике, рядом Никольские ряды, напротив пятерочка, два зала.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удаленность от дороги: первая линия

№ 3524153899 · 12 октября в 22:03 · 619 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_48_m_3524153899



Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 48.3 м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



95 000 ₽ в месяц ▾

1 967 ₽ в месяц за м², залог 95 000 ₽
или [предложите свою цену](#)

8 911 782-97-40

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

о́льга

Компания

На Авито с декабря 2010

Завершено 35 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 48.3 м²

Этаж: подвальный

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные

Расположение

Санкт-Петербург, Сенная пл., 13

● Садовая ⚡ до 5 мин. ● Спасская ⚡ до 5 мин.

● Сенная площадь ⚡ до 5 мин.

Скрыть карту ^



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 48.3 м²
Этаж: подвальный

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

95 000 Р в месяц

1 967 Р в месяц за м², залог 95 000 Р
или [предложите свою цену](#)

8 911 782-97-40

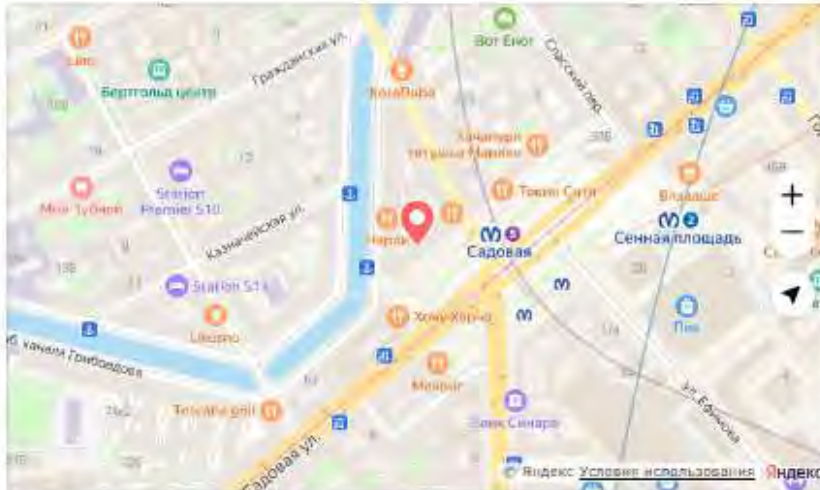
[Написать сообщение](#)

Расположение

Санкт-Петербург, Сенная пл., 13

- Садовая до 5 мин.
- Спасская до 5 мин.
- Сенная площадь до 5 мин.

[Скрыть карту](#)



Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ольга

Компания

На Авито с декабря 2010

Завершено 35 объявлений



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ольга

Описание

Аренда помещения от собственника. Сделан ремонт.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3412543036 · 14 октября в 09:50 · 251 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_48.3_m_3412543036



Главная > > > Цдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 200 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

250 000 ₽
в месяц ▾

1 250 ₽ в месяц за м², залог 250 000 ₽

8 958 786-96-09

Параграф 78

Компания

На Авито с сентября 2019 📅

Реквизиты проверены

ПАРАГРАФ 78

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 200 м²

Аренда части: возможна

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Санкт-Петербург, Никольский пер., 7

• Садовая 🚶 11-15 мин.

• Технологический ин-т II 🚶 16-20 мин.

• Технологический ин-т I 🚶 16-20 мин.

Скрыть карту ^





**250 000 ₽
в месяц** ✓

1 250 ₽ в месяц за м², залог 250 000 ₽

8 958 786-96-09

Параграф 78

Компания

На Авито с сентября 2019

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

Описание

Предлагается в аренду коммерческое помещение расположенное в Адмиралтейском районе, по адресу: Никольский переулок, 7

Аренда от собственника. Без комиссии!

Цокольный этаж

Общая площадь объекта: 200 м²

Арендная ставка: 250 000 руб./мес. +КУ

Электрическая мощность: 50 кВт

Небольшое заглубление, всего на 3 ступеньки.

Два отдельных входа (улица/двор)

Высота потолков от 2.5 до 2.7 м

Парковка возле здания.

В помещении выполнена предчистовая отделка: проведены работы по выравниванию пола, сделана качественная стяжка пола под укладку покрытия, стены обработаны пескоструём, поменаны все коммуникации.

Арендные каникулы.

Окна на обе стороны (8 витринных окон, 5 во двор)

Помещение находится в 10 минутах от ст. метро Садовая.

В ближайшем окружении расположены: школа, детский сад, больница, Никольский рынок, Бизнес-центр на Крюковском канале, Никольский сад, Никольский морской собор, набережная реки Фонтанки, различные кафе, рестораны и заведения общественного питания.

Звоните.

О здании

Тип здания: жилой дом

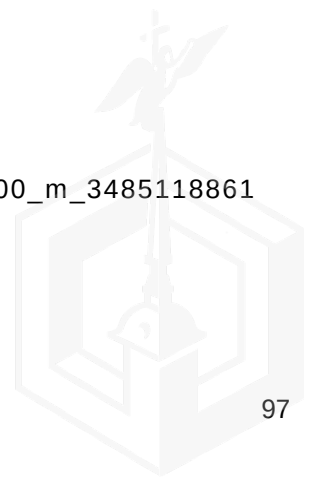
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3485118861 - 9 октября в 19:53 - 131 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_3485118861



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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Выздвд 1 Лист 1

Помещение			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I - 1	Всего разделов - 5	Всего листов выписки - 5
11.10.2023г			
Кадастровый номер:	78-32-0001061-0086		
Номер кадастрового квартала:	78-32-0001061		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н, Кадастровый номер 78-32-1061-7-27-10		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н		
Площадь, м2:	558,2		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	62883312,49		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-32-0001061-1064		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений определенного назначения фонда, к жилым помещениям нежилого дома специального использования или назначению для коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА", действующий(ая) на основании документа № Санкт-Петербург		

полное наименование организации	 документ подписан: Иванов И.И. (подпись) полномочный представитель государственной власти полномочный представитель государственной власти полномочный представитель государственной власти полномочный представитель государственной власти	подпись, фамилия
---------------------------------	---	------------------



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

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов - 3	Всего листов выписки - 5
11.10.2023г			
Кадастровый номер:		78-12-0001001-2086	
1	Правомобладатель (правообладатели)	1.1	Санкт-Петербург
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 78-78-30/201/2010-122 26.11.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	04.02.2003 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-01-294/2002-149.2	
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2023 без срока	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	нуждаться	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об установлении залога и о залоге:	данные отсутствуют	
	сведения об установлении залога, если такой залог установлен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
наименование должника:		инициалы, фамилия	

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов - 3	Всего листов выписки - 5
11.10.2023г			
Кадастровый номер:		78-12-0001001-2086	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной доверительной записью или электронной записью:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
5	Занесенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о вхождении в отношение зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правомогательная и сведения о наличии погашающих, но не рассматриваемых записей о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
наименование должника:		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположенных помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение эта объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.10.2023г.			
Кадастровый номер: 78-32-0001061-2086		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб: 1			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации сертификата ключа подписи № 30427008 Выходные данные сертификата ключа подписи: 78-32-0001061-2086 ПОДПИСАТЕЛЬ: КАДАСТР И ГЕОГРАФИИ Действительно с 27.06.2023 по 24.06.2024	подпись, фамилия	

Помещение эта объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.10.2023г.			
Кадастровый номер: 78-32-0001061-2086		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб: 1			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации сертификата ключа подписи № 30427008 Выходные данные сертификата ключа подписи: 78-32-0001061-2086 ПОДПИСАТЕЛЬ: КАДАСТР И ГЕОГРАФИИ Действительно с 27.06.2023 по 24.06.2024	подпись, фамилия	

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Садовая улица		
Номер дома	48	Корпус		Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных стросний):

Садовая улица, дом 48

Тип здания:

☒	Капитальное
☐	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

1-Н

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:

1-Н

Занимаемые этажи:

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

☐ Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

☒	Электроснабжение
☒	Водоснабжение
☒	Отопление
☒	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

☒	Электроснабжение
☒	Водоснабжение
☒	Отопление
☒	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

☒	Электроснабжение	☒	Водоснабжение
☒	Отопление	☒	Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	4
С улицы общих:	1	14
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	5
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):
(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

Общая площадь помещения(й) (части(ей)),
сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

Коэффициент потребительских качеств ***:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в
аренду на занимаемом этаже,

с учетом коэффициента потребительских качеств *** (кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

358.2	
358.2	1-Н
358.2	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 358.2 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-50870742 от 28.02.2023 на основании запроса СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 16.03.2023 №04-10-4496/23-0-0.

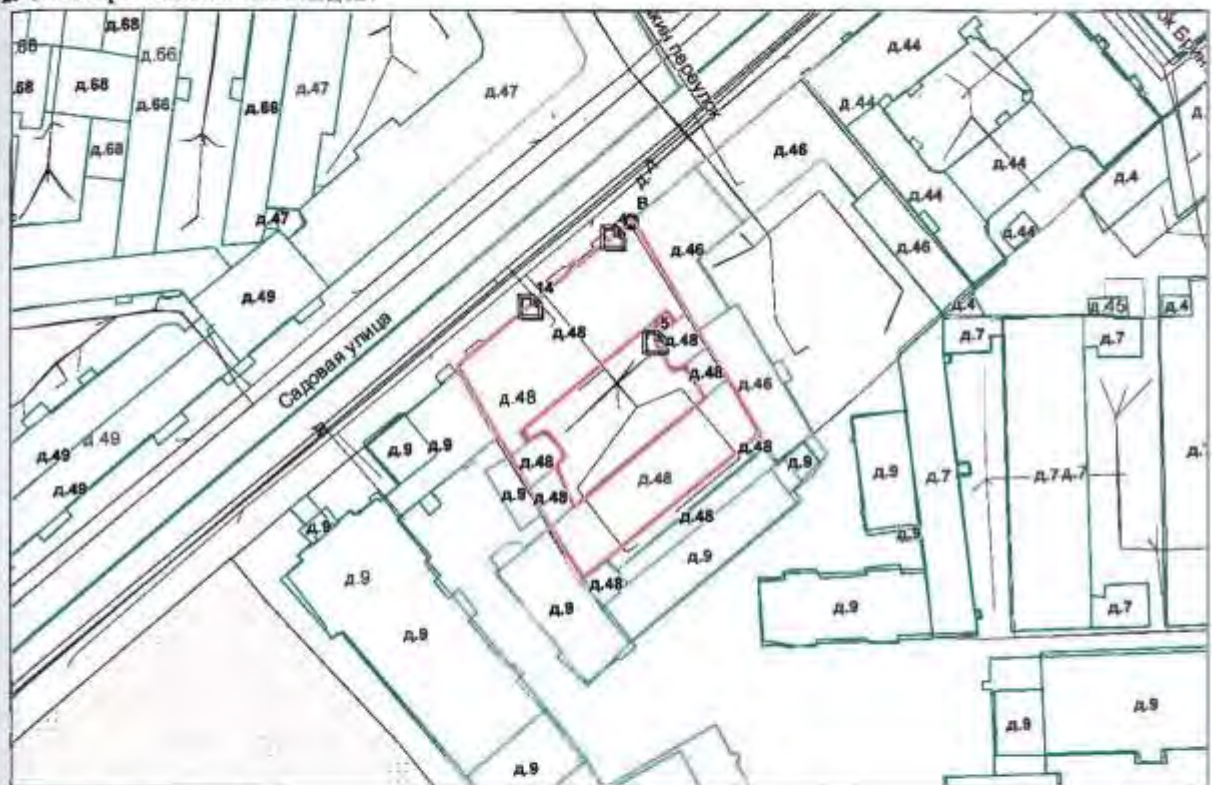
Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 27.03.2023.

* 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	В	4	113631.55	93072.07	
2	В	5	113638.54	93054.00	
3	В	14	113617.21	93059.98	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

Начальник ПИБ Центрального
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 27 марта 2023 года

В.Б. Митичева

Район:

Адмиралтейский

Всего пронумеровано и
принумеровано 24 листа(ов)
24 03 2023г.
Начальник ГУОБ Центрального
департамента кадастровой
деятельности
Н.Б. Митичева





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

16 мая 2023 года

Обследование начато в «16» час. «30» мин.
Обследование окончено в «16» час. «40» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 16 мая 2023 года № 2554 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Афанасьевым В.В.;

специалистом 1-ой категории отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Аристовым И.Д.

в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, помещение 1-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001061:2086.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0307H0003.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 358,2 кв.м. Этаж: первый. Вход: отдельный с улицы, общий с улицы, общий со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olimpus Tough TG-4(№ 3400579)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из ЕГРН, приложенная к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 17.04.2023 № 04-07-6891/23-0-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☒ Обеспечен

☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☒ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство:

- ч.п. 2 Объекта разделена на две части путем установки перегородки с проемом. Внутри образованного помещения установлены три перегородки (фото 5-6).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☒ электроснабжения

☒ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

☒ теплоснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☒ не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения:

- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

☒ Фототаблица

☒ Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист

(должность, имя, проведшего обследование)

(подпись)

/ Афанасьев В.В. /

(фамилия, имя, отчество)

Специалист 1-ой категории

(должность, имя, проведшего обследование)

(подпись)

/ Аристов И.Д. /

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена***

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года. Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

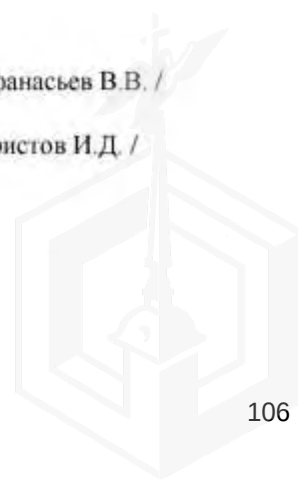
ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вход на Объект
Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 3



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 4

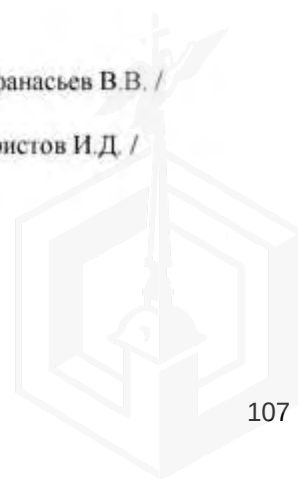


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 5



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 6

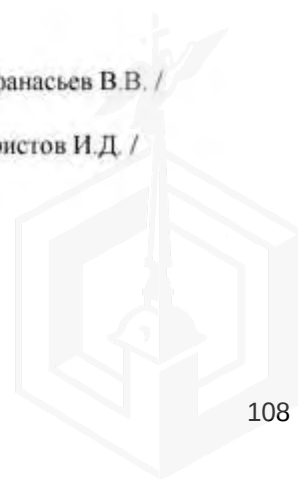


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



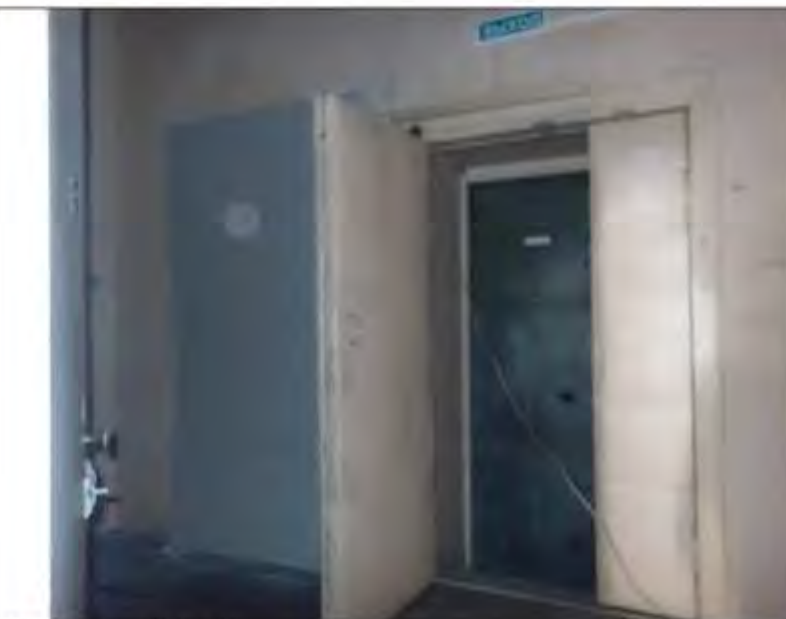
Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 7



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 8

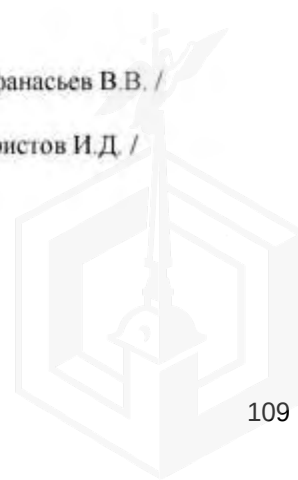


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 9



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 10

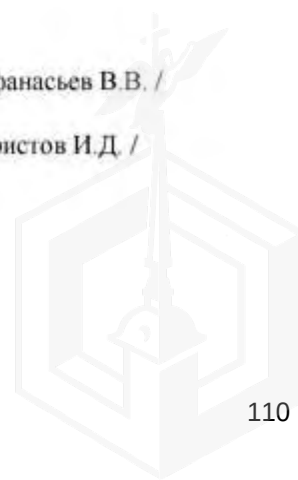


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

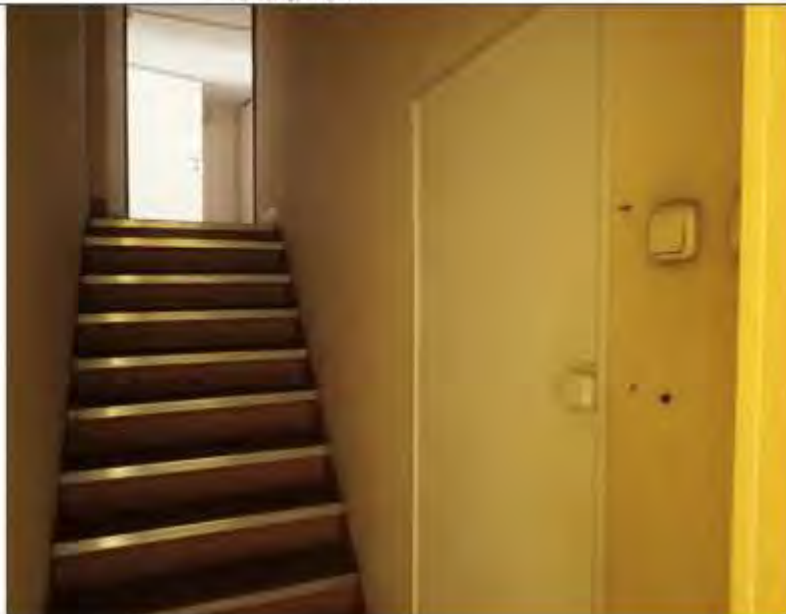
_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



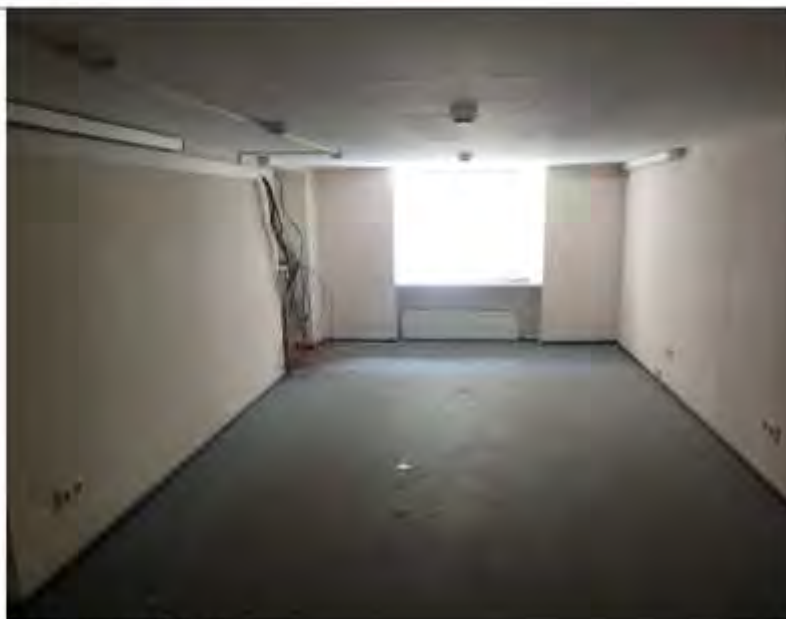
Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 11



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 12

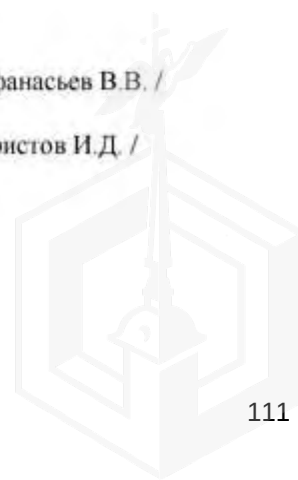


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



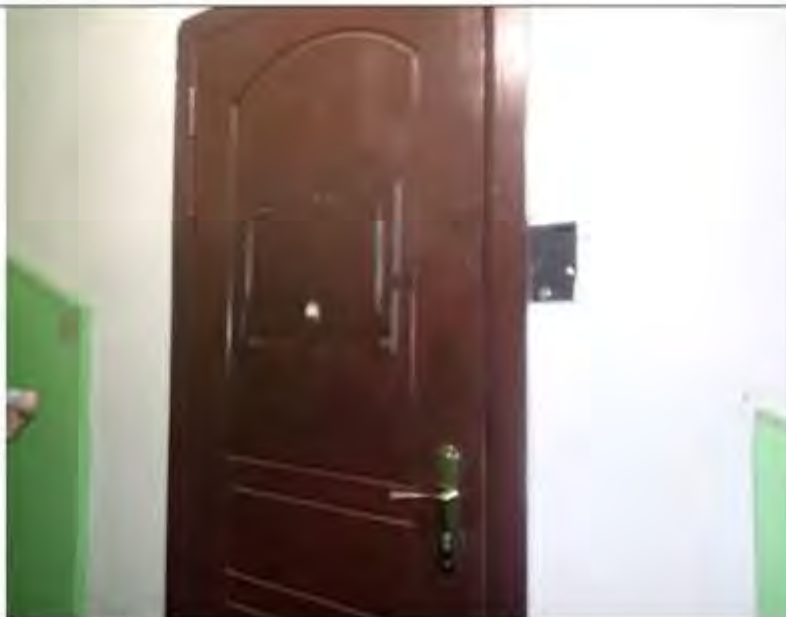
Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 13



Описание: Вид внутри Объекта

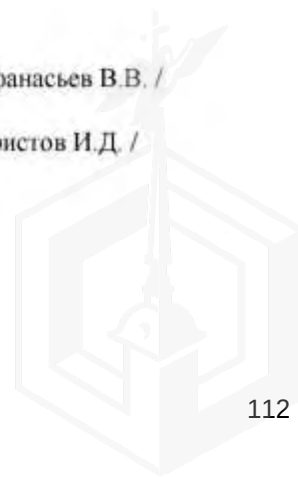
Фото 14



Описание: Вход на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



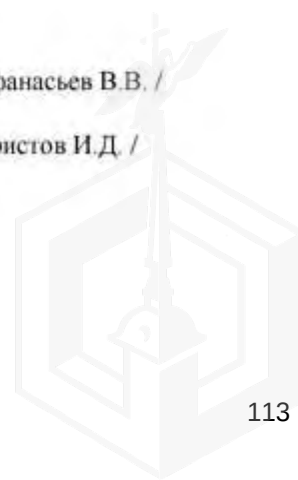
Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н



Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /

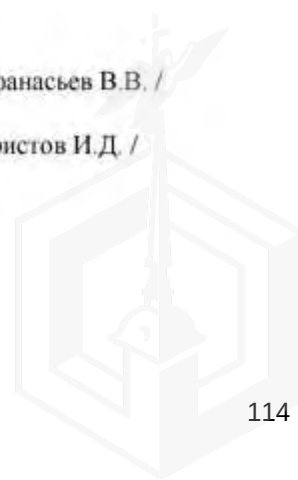


Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н



Ответственные за проведение обследования: _____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



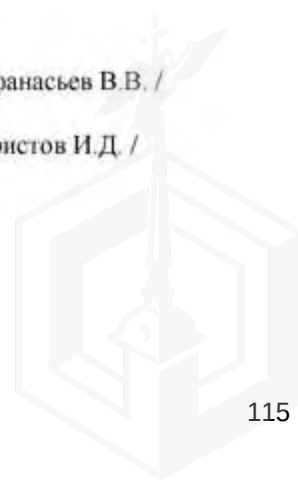
Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н



Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 21



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 22

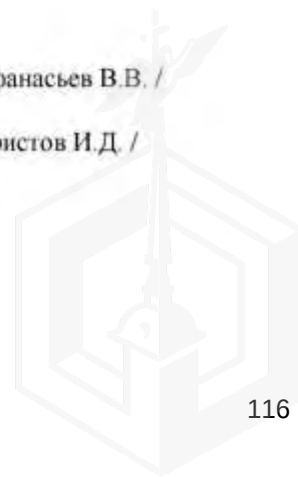


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 23



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 24

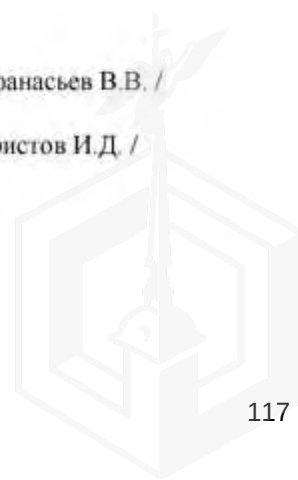


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

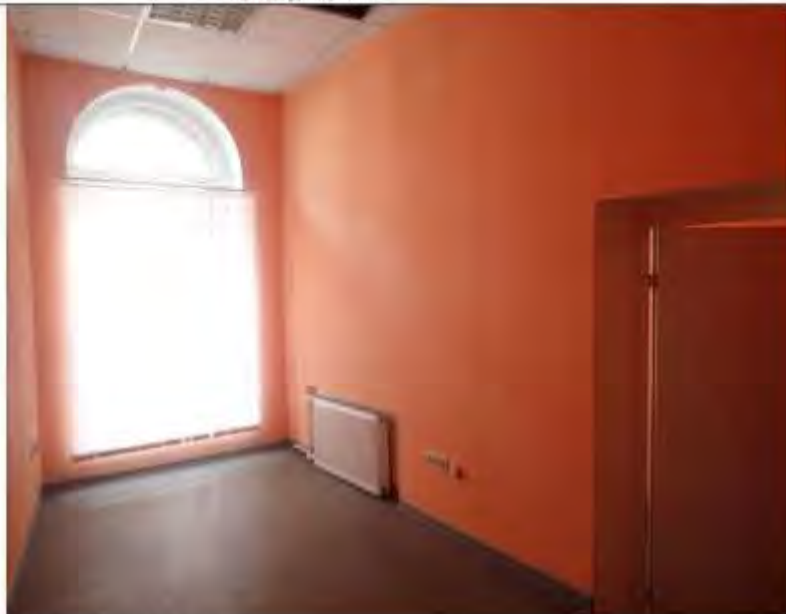
_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 25



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 26

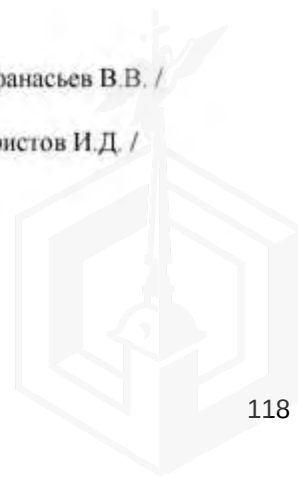


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 27



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 28

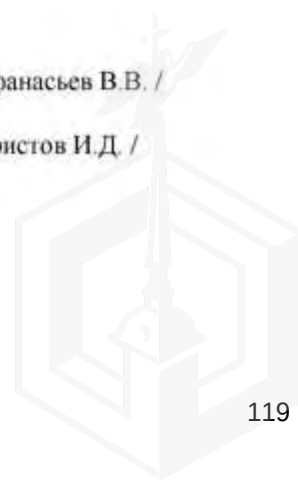


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

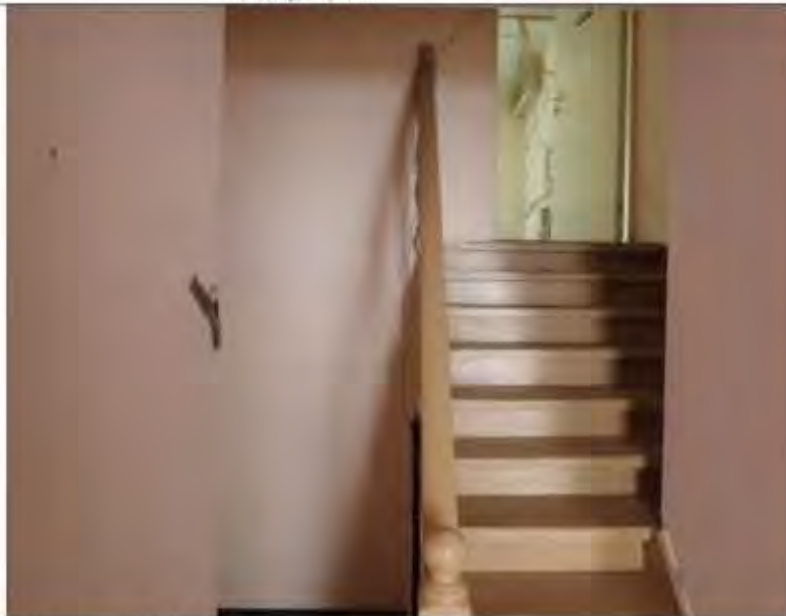
_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /



Приложение к акту обследования от 16 мая 2023 года
в соответствии с заданием № 2554 от 16 мая 2023 года Адрес:
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А,
помещение 1-Н

Фото 29



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 30

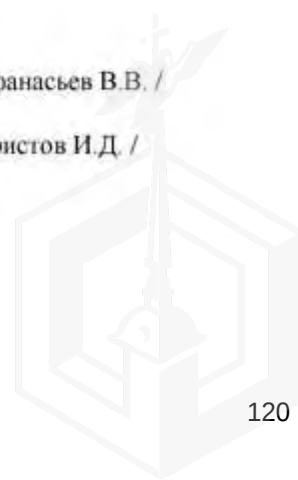


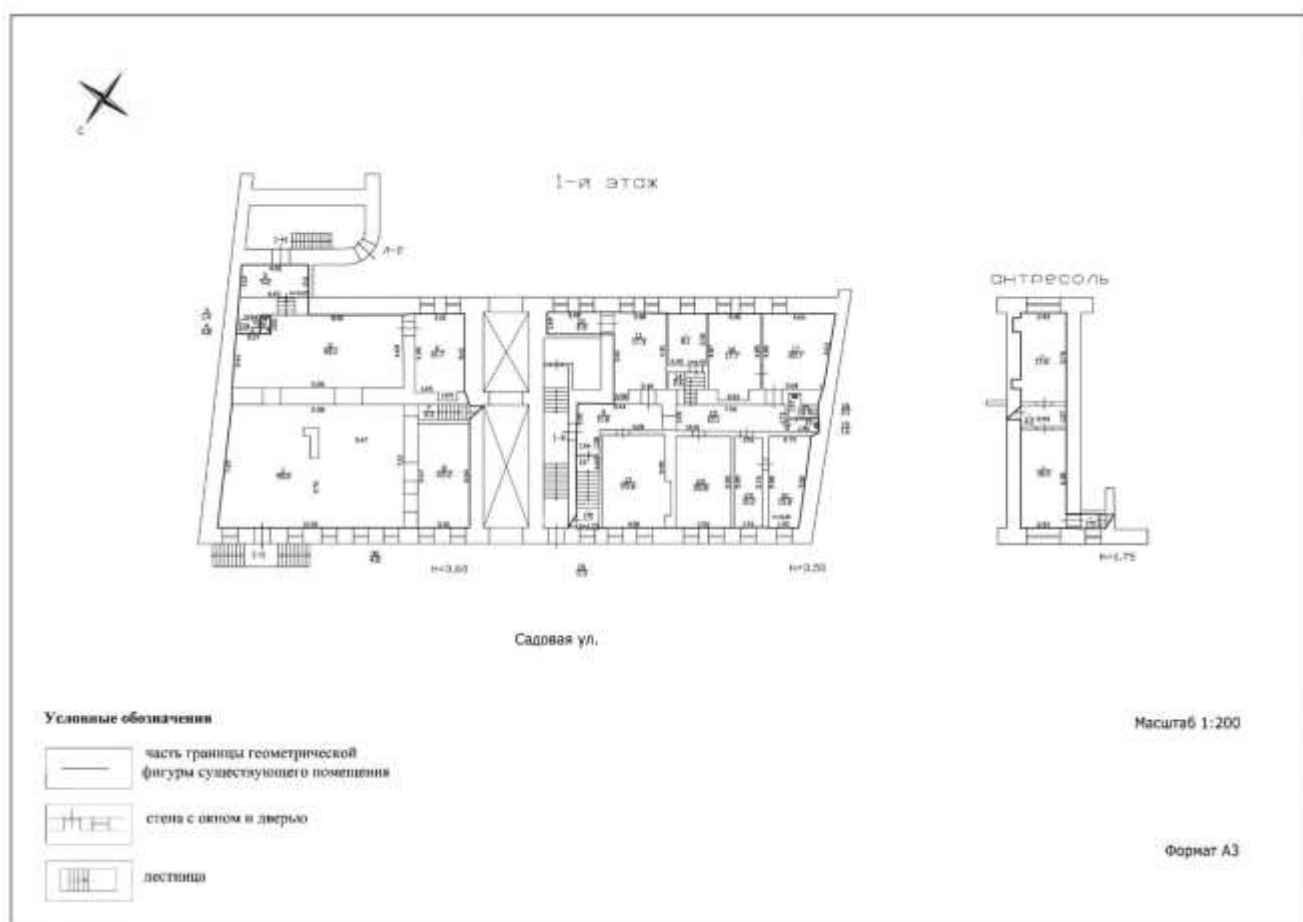
Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Афанасьев В.В. /

_____ / Аристов И.Д. /







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 ЦИОООН)

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

Исполняющему обязанности заместителя
директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Федюшовой Е.Ю.

№01-43-23161/23-0-1 от 25.09.2023

№ 01-43-23161/23-0-0 от 22.09.2023

На № 04-07-19443/23-0-0 от 22.09.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, 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 «Дом И.В. Аничкова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» от 20.03.2019 № 136-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом И.В. Аничкова".

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 000DF0792B98C41EB232883D936E72DC81D
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812) 417-43-46





**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

ул. 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>

№01-43-23173/23-0-1 от 09.10.2023

На № 04-07-19448/23-0-0 от 22.09.2023

Рег. № 01-43-23173/23-0-0 от 22.09.2023

**И.о. заместителя директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Федюшовой Е.Ю.

gkn@comnim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А на основании распоряжения КГИОП от 20.03.2019 № 136-р является объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Аячкова» (далее – Объект).

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 Объект КГИОП не утверждалось, ранее на помещения 1-Н, 2-Н, являющиеся частью Объекта, КГИОП заключалось охрannое обязательство от 19.05.1998 № 2976. В силу пункта 6 названного охрannого 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 охрannое обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охрannое обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1 – 3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охрannого обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

В силу действующего законодательства об охране объектов культурного наследия при отсутствии охрannого обязательства существенным условием договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, является обременение объекта обязанностью правообладателя по выполнению требований в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1 – 3 статьи 47.3 Федерального закона.

Приложение на 9 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сверifikasi: 23CF11E9AB874CF81C1BE2B897A8BE43
Знамен Трешина Жанна Германовна
Действителен с 11.10.2023 по 09.10.2023

Ж.Г. Трешина

Иванова Юлия Анатольевна, 312-76-20





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

29.08.2023 № 04-21-15398/23-0-0

На № 04-21-15398/23-0-0 от 01.08.2023

СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

И.о. заместителя директора

Федюшовой Е.Ю.

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

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по данным Главного управления, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 48, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж), не является защитным сооружением гражданской обороны.

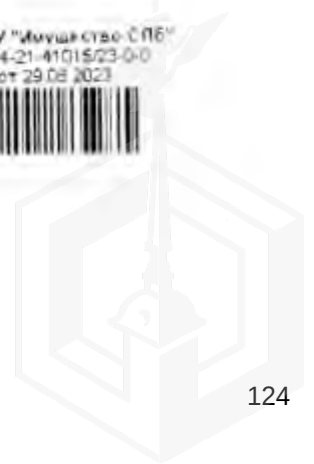
Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»

№ 04-21-41015/23-0-0
от 29.08.2023





06.03.2023 № ЭСКЛ/16-01/2497

На №

от

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

Начальнику отдела подготовки
торгов СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Е.Ю. Федюшовой

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

Fedushova@commim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

В ответ на Ваши обращения от 28.02.2023 №№ 23-010089, 23-010096, 23-010125, 23-010136, 23-010137, от 01.03.2023 № 23-010395 о восстановлении документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объектов «нежилые помещения», расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А, пом. 1Н, кад. номер 78:32:0001061:2086;
- Санкт-Петербург, пр. Загородный, д. 21-23, литера А, пом. 15Н, кад. номер 78:31:0162401:1310;
- Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 10, литера А, пом. 37Н, кад. номер 78:31:0001282:2881;
- Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 35, литера А, пом. 2Н, кад. номер 78:31:0001210:4088;
- Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 5-7, литера Б, пом. 2Н, кад. номер 78:31:0001484:2459;
- Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 16, литера А, пом. 7Н, кад. номер 78:32:0001296:1601 (далее – Объекты), соответственно, сообщаю следующее.

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

Документ подписан электронной подписью.
Омеленко Анастасия Павловна
Сертификат: 7822BA005CAF17B34E3E9C53AEFBA4E4
Дата подписания: 06.03.2023
Действителен с 29.11.2022 по 29.02.2024



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 Объектов осуществлено через электрические сети зданий, расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 48, литера А;
- Санкт-Петербург, пр. Загородный, д. 21-23, литера А;
- Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 10, литера А;
- Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 35, литера А;
- Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 5-7, литера Б;
- Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 16, литера А.

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

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлены в разделе VIII Правил технологического присоединения ЭПУ 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 ТП).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должны быть переоформлены акты в отношении ЭПУ Объектов, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам ТП.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объектов Вам необходимо обратиться к балансодержателям электрических сетей зданий, через которые технологически присоединены ЭПУ Объектов

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности

А.П. Омельченко

Исп. Викторова Е.С.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. №№ 23-010089, 23-010096, 23-010125, 23-010136, 23-010137, 23-010395

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022

Документ подписан электронной подписью.
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 7822BA005CAF17B34E3E9C53AEFBA4E4
Дата подписания: 05.03.2023
Действителен с 29.11.2022 по 29.02.2024





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ
АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Адм-я Адмиралтейского р-на
№ 01-27-3146/22-0-1
от 06.12.2022

г. 10, Санкт-Петербург, 190005
522 Факс (812) 712-6468
adm@gov.spb.ru
www.gov.spb.ru



№ 01-27-3146/22

На № 04-07-23826/22 от 01.12.2022

Заместителю директора
Санкт-Петербургского государственного
казенного учреждения «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкинской О.С.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга на Ваше обращение сообщает следующее.

Доступ в нежилое помещение 1-Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 48, лит. А, сотрудникам Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, СПб ГБУ «ГУИОН», ПАО «Россети Ленэнерго» обеспечит представитель Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» Масленникова Галина Анатольевна, тел. 409-70-51, 409-70-52.

Заместитель главы администрации

Е.О.Чурганов

Ташкин В.В.
576-97-52



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. №396
Дата включения в реестр членов 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»**

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

 **А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



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»

18.10.2023 г. № 813-В/2023
На № 451-3/2023 от 18.10.2023

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 «18» октября 2023 г. Иванович А.О. работает в должности Генерального директора в ООО «Новосибирская оценочная компания» (основное место работы), в должности оценщика в АНО «Независимая экспертиза» (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.

Общий трудовой стаж: с 01.02.2007 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 131 отчет.

Сведения о страховании:

ООО СК «Гелиос», филиал г. Иркутск (Лицензия СИ №0397 от 16.09.2015 г.; г. Иркутск, ул. Декабристов, 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.

ООО "АМТ Страхование", филиал г. Екатеринбург (Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021; г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д.4, оф.211; телефон: 8-902-443-76-43).

Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Период страхования: с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2024 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.

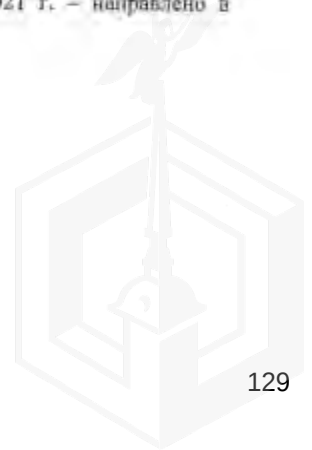
Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушений 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 18.10.2023 г.
Дата составления выписки 18.10.2023 г.

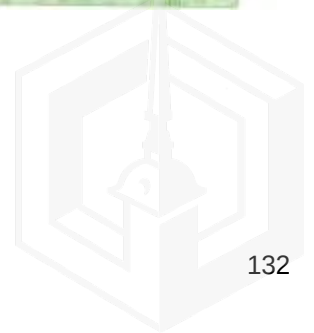
Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Панова









Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 006

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

54 LE 000006

Настоящий диплом выдан ИВАНОВИЧУ
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
«Сибирская академия финансов и банковского дела»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 18 » октября 2013 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)
ИВАНОВИЧА АЛЕКСЕЯ ОЛЕГОВИЧА
на ведение профессии оценочной деятельности

Город, Новосибирск 10.10.2013





ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002618-04704 от «10» апреля 2023 г.
страхования ответственности оценщиков

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, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2018 № 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 застрахованному лицу, 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 безсрочно. ИНН 7706513093, ОГРН 1047705036939; 350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 40, офис 68. Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10; Р/с: 40701810096000000036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва. К/с: 301018102000000000623, БИК: 044525823; www.gelios.ru, compt@gelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания» ОГРН 1053804001765, ИНН 3504044797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 216; р/с 40702810723250002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛБРА-БАНК», к/с 3010181050000000774, БИК 045004774, тел.: , e-mail:

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

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

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

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба застрахованному лицу 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.

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: 190 000 000 (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: 25 000 (двадцать пять тысяч) руб., страховой тариф: %.

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

1 взнос в размере x не позднее x; 2 взнос в размере x не позднее x; 3 взнос в размере x не позднее x; 4 взнос в размере x не позднее x.

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 Страхователем 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 являлось 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 документов, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физического лица 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 выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: <https://www.gelios.ru/upload/iblock/5c/5c78a6691b66651438880495c7a0643.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, осуществляющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.09.2018 № К09П-04).

13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового Агента ИП Бродяжников Д.А. ИНН 04704

13.9. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Полиса:

13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2018 № 50.

13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.

От имени Страховщика:
Должность: Главный специалист отдела поддержки продаж
Филиала в г. Иркутск
На основании Доверенности №286 от 01.04.2023г.

/ Лассов Е.М. /

От имени Страхователя:
Должность: Генеральный директор
На основании Устава

/ Иванов А.О. /