

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 11 . 10 . 2023

№ 05-25-39081/23-0-0

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, Казанская ул., д. 17-19, литера А, пом. 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697

Этаж: цокольный

Общая площадь: 312,2 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 3 989 916 (три миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч девятьсот шестнадцать рублей) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект находится в здании, которое не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

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

Заместитель
председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

К.В.Фёдоров



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.10.2023, поступившего на рассмотрение 10.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

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

10.10.2023г. № КУВИ-001/2023-230325015	
Кадастровый номер:	78:31:0001290:2697

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001290
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1290:25:52:5
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, м2:	312.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	44693123.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001290:2097
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Митина Наталья Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.10.2023г. № КУВИ-001/2023-230325015			
Кадастровый номер:		78:31:0001290:2697	

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 78-01-9517/2004-400.1 24.11.2004 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 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	Центральный	Улица	Казанская улица	
Номер дома	17-19	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Казанская улица, дом 17-19; Гороховая улица, дом 22

Тип здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Капитальное
<input type="checkbox"/>	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

<input type="checkbox"/>	здание	<input type="checkbox"/>	часть здания
<input type="checkbox"/>	сооружение	<input type="checkbox"/>	часть сооружения
<input checked="" type="checkbox"/>	помещение(я)	<input type="checkbox"/>	часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

2-Н

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

2-Н

Занимаемые этажи:

<input type="checkbox"/>	1-й этаж
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением более 1.5 м)
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
<input checked="" type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение	<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление	<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Технический этаж

Входы в помещение:

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

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

312.2

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

312.2	2-Н
-------	-----

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

312.2

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 312.2 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, элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из

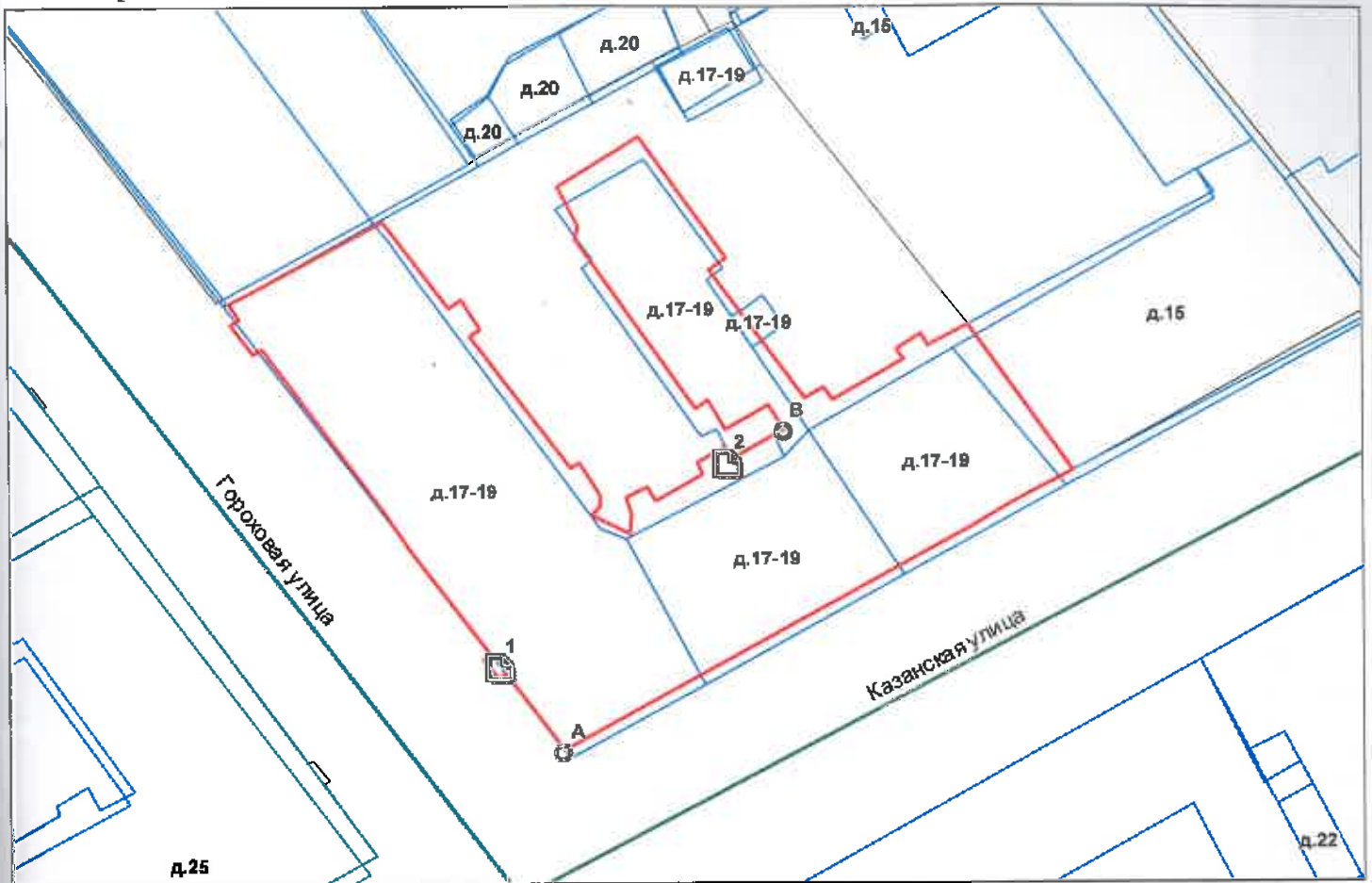
ЕГРН от 16.05.2023 №КУВИ-001/2023-112620113 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 16.05.2023 №04-10-9093/23-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 24.05.2023.

* 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		Примсчание
			X, м	Y, м	
1	А	1	113870.14	93737.93	
2	В	2	113887.48	93753.41	

Исполнитель: Николаенко В.Н.

Начальник ПИБ Центрального
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 24 мая 2023 года

Район:

Центральный



Всего пронумеровано и
пронумеровано 24 листа(ов)
» 05 2023 г.

Начальник ПИБ Центральное
Департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева





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

АКТ

обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«23» июня 2023 года

Обследование начато в «13» ч. «00» мин.
Обследование окончено в «13» ч. «10» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «21» июня 2023 г. № 3857 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Бондаренко Д.Б.; главным специалистом отдела контроля имущества Иудичевой Л.Ю.

в присутствии: _____.

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 17-19, литера А, помещение 2-Н** (далее – **Объект**).

Кадастровый номер Объекта: 78:31:0001290:2697.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0021K0995H0004.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 312,2 кв.м. Этаж: цоколь. Вход: отдельный со двора, отдельный с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, отраженный в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, приложенной к обращению Санкт Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт Петербурга» от 07.06.2023 № 04-07-11142/23-0-0 (вх. № 01-16-5232/22-1-0 от 07.06.2023) (далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

		В	Д		
--	--	----------	----------	--	--

Состояние Объекта*:

- Евростандарт
 Отличное
 Нормальное

- Удовлетворительное
 Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: отсутствует.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство:

- в ч.п. 4 Объекта заложен оконный проем (фото № 4);

- в ч.п. 24 и в ч.п. 25 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз) (фото № 6, 7).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> электроснабжения _____
<small>(указывается основание подключения (при наличии)**</small> | <input checked="" type="checkbox"/> водоснабжения/водоотведения _____
<small>(указывается основание подключения (при наличии)**</small> |
| <input type="checkbox"/> газоснабжения _____
<small>(указывается основание подключения(при наличии)**</small> | <input checked="" type="checkbox"/> теплоснабжения _____
<small>(указывается основание подключения(при наличии)**</small> |

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

- применяется не применяется

Дополнительная информация: в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга № 78-01-9517/2004-400.1 от 24.11.2004.



Доступ на Объект обеспечен представителем ТСЖ «Казанская 17-19». Объект не используется. На Объекте размещены транзитные трубы обслуживания МКД. Объект находится в ненадлежащем санитарном состоянии.

Выявленные нарушения: несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета, переустройство. Ненадлежащее санитарное состояние Объекта.

Приложение:

- Фототаблица Копии документов технического учета

Иное: сведения из баз данных КИО ИТС «Реестр», ИТС «Аренда».

<u>Главный специалист</u> <small>(должность лица, проводившего обследование)</small>	(подпись)		<u>Бондаренко Д.Б.</u> <small>(фамилия, имя отчество)</small>
<u>Главный специалист</u> <small>(должность лица, проводившего обследование)</small>	(подпись)		<u>Иудичева Л.Ю.</u> <small>(фамилия, имя, отчество)</small>
<u>Копия акта получена***</u> <small>(должность лица, присутствующего при проведении обследования)</small>	(подпись)		<small>(фамилия, имя, отчество)</small>

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

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



**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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



Приложение к Акту обследования от 23.06.2023
в соответствии с заданием от 21.06.2023 № 3857
Адрес: Санкт-Петербург, Казанская улица,
дом 17-19, литера А, помещение 2-Н (далее - Объект).

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Вход в Объект

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.



Фото № 3



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 4



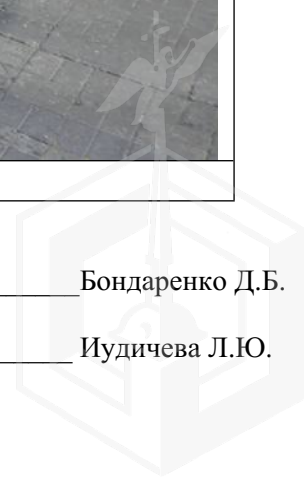
Описание: в ч.п. 4 Объекта заложен оконный проем

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.





Описание: Вид внутри Объекта



Описание: в ч.п. 24 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (раковина)

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.



Фото № 7



Описание: в ч.п. 25 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)

Фото № 8



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.



Фото № 9



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 10



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.



Фото № 11



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 12



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____

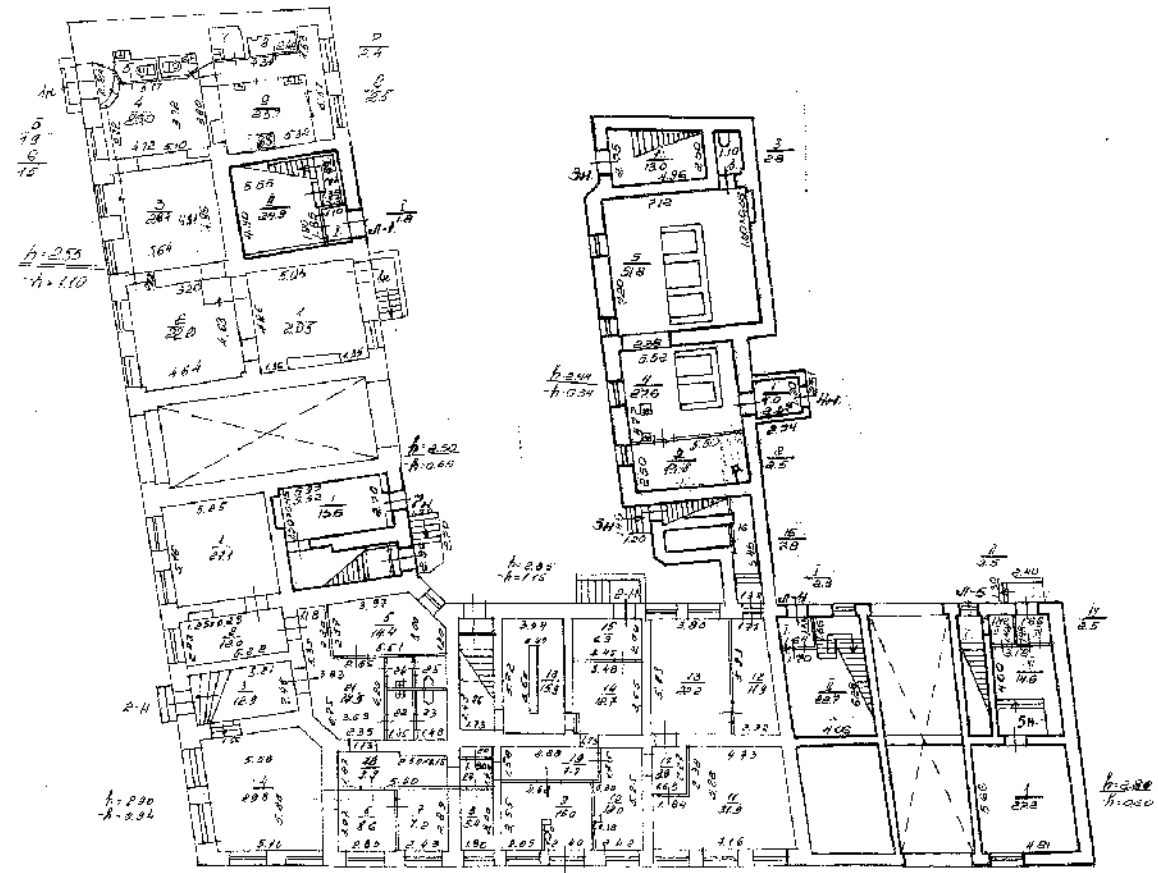
Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

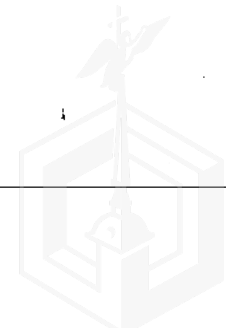
Иудичева Л.Ю.



ДОКЛАДЫ



00 01 02 03 04 05 06 07





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://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

Заместителю директора ИСПБ СПб
ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-6196/23-0-1 от 22.03.2023

№ 01-43-6196/23-0-0 от 21.03.2023

На № 04-07-4908/23-0-0 от 21.03.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г.Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 17-19, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

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

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

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00CDFC792B66C41EB232883D93E72D081D
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

25.04.2023



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

19.04.2023 № 04-130-4429

На № 04-21-4852/23-0-0 от 21.03.2023

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»


Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 17-19, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

 Е.В. Цыганов

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-20112/23-0-0
от 25.04.2023





19.05.2023 № ЭСКЛ/16-01/5527
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 16.05.2023 №№ 23-026251, 23-026281 о восстановлении документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объектов «нежилые помещения», расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2Н, кад. номер 78:31:0001290:2697;

- Санкт-Петербург, пр. Новочеркасский, д. 43/17, литера А, пом. 17Н, кад. номер 78:11:0006025:4290 (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, ул. Казанская, д. 17-19, литера А;

- Санкт-Петербург, пр. Новочеркасский, д. 43/17, 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. №№ 23-026251, 23-026281

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



ОТЧЕТ №3731Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым помещением 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н
Дата оценки	29 августа 2023 г.
Дата составления отчета	06 сентября 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.



Исх. №3731Н/2023 от 06 сентября 2023 г.

= Сопроводительное письмо к отчету =

Для заместителя председателя

Комитета Федорова К. В.

В соответствии с Государственным контрактом № 23000213 от 07.03.2023 г. и Задаaniem на оценку №33 от 24 июля 2023 г., Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания», произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

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

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3731Н/2023 от 06 сентября 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания», сделан вывод, что величина рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом недвижимого имущества составляет:

Таблица 1. Результаты расчета

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц*	без учета НДС, руб. в месяц*
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н	312,2	1 278,00	1 065,00	398 991,60	332 493,00

*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	7
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 8	
4.1 Сведения о заказчике.....	8
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	8
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	9
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	9
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	11
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.....	12
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки.....	12
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	13
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	15
7.6 Фотоматериалы.....	15
7.7 Информация об износе и устаревании.....	21
7.8 Описание местоположения объекта оценки.....	24
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург.....	25
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
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.....	29
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России.....	29
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации.....	30
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 г.....	35
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации.....	36
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	38
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.....	39
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов....	44

8.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	45
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	46
10.1	Определение вида оцениваемой стоимости	46
10.2	Терминология	47
10.3	Подходы к оценке	48
10.4	Сравнительный подход	49
10.5	Доходный подход.....	50
10.6	Затратный подход.....	52
10.7	Обоснование использования подходов к оценке.....	54
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
11.1	Подбор объектов-аналогов	55
11.2	Выбор единицы сравнения.....	64
11.3	Техника корректировок.....	64
11.4	Определение элементов сравнения	64
11.5	Описание и расчет корректировок	65
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
14	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ	81
15	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	83
15.1	Копии интернет - страниц объектов-аналогов	83
15.2	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	92
15.3	Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе.....	103



1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

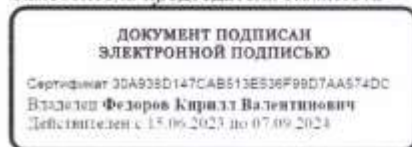
Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 33

- 1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки):** нежилое помещение 2-Н площадью 312,2 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001290:2697, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 17-19, литера А
- 2. Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга
- 3. Цели оценки:** определение рыночной величины годовой арендной платы за объект
- 4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
- 5. Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра
- 6. Вид стоимости:** рыночная
- 7. Предпосылки стоимости:**
 - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
 - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
 - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
 - характер сделки – добровольная.
- 8. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта:** право владения и пользования (право аренды)
- 9. Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 07.03.2023 № 23000213
- 10. Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с представленными документами
- 11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
- 12. Указание на форму составления отчета об оценке:** печатная форма на бумажном носителе и электронная форма в формате PDF
- 13. Требования к отчету об оценке:**
Соответствие требованиям:
 - Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611
- 14. Прочие условия:**
 - границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
 - рыночную величину годовой арендной платы за объект прошу указать в том числе без учета налога на добавленную стоимость и коммунальных платежей

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Оценочная 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
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.

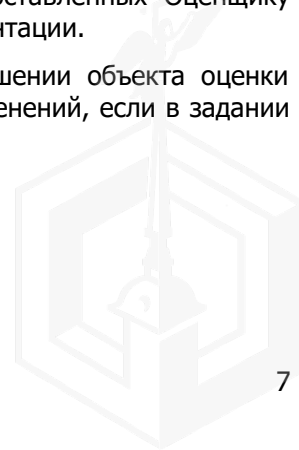
11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

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	<p>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</p> <p>ИНН 7832000076 / КПП 784201001</p> <p>ОГРН 1027809244561 от 17 декабря 2002 г.</p> <p>Юридический адрес и место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н</p> <p>Тел. (812) 576-75-15</p> <p>Факс (812) 576-49-10</p>
----------------------	---

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)	<p>Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)</p> <p>Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru</p> <p>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</p>
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	<p>Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026624-1 от 28.07.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031101-2 от 22.10.2021 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

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

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

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

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

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

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

2. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

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

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

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

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

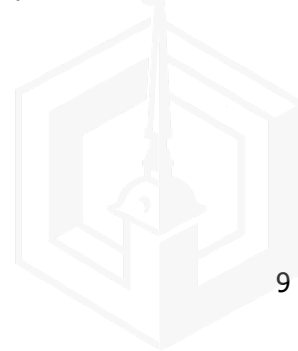
5. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

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

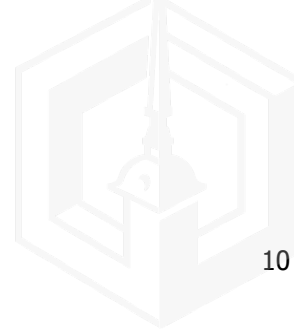
Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.



5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	<p>1. Государственный контракт № 23000213 от 07.03.2023 г., 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»;</p> <p>2. Задание на оценку №33 от 24 июля 2023 г.</p>
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>Право временного владения (пользования) нежилым помещением 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н</p>
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*	1 278
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	<p>1 278 (Одна тысяча двести семьдесят восемь) рублей с НДС</p> <p>1 065 (Одна тысяча шестьдесят пять) рублей без НДС</p>
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки мес.*	<p>398 991,60 (Триста девяносто восемь тысяч девятьсот девяносто один) рубль 60 коп. с НДС</p> <p>332 493 (Триста тридцать две тысячи четыреста девяносто три) рубль без НДС</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку.</p> <p>4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.</p> <p>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.</p>

*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 №КУВИ-001/2023-165501660 от 19.07.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 24.05.2023 г.;
3. Уведомление СПб ГКУ ЦИОООКН №01-43-6196/23-0-1 от 22.03.2023 г.;
4. Уведомление ГУ МЧС России по СПб №ИВ-130-4429 от 19.04.2023 г.;
5. Уведомление Россети Ленэнерго №ЭСКЛ/16-01/5527 от 19.05.2023 г.;
6. Уведомление Правительства Санкт-Петербурга №01-10-2726/23-0-1 от 19.04.2023 г.

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

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

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

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой и остаточной стоимости объекта не предоставлена.

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

Собственность - Санкт-Петербург (№78-01-9517/2004-400.1 от 24.11.2004 г.).

Существующие обременения – не зарегистрировано.

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

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

ФСО № 7 вносит дополнение относительно объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, в соответствии с которым для целей стандарта объектами оценки могут выступать следующие объекты недвижимости: застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты

капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

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

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

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

7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое помещение 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-165501660 от 19.07.2023 г.
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н	
Краткое описание	Нежилое помещение	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Текущее использование объекта аренды	Не используется	
Год постройки здания	1798	https://pravdom.ru/dom.php?hm=Kazanskaja%20spb_17-19
Год проведения реконструкции	1980	
Этаж расположения	Цоколь	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-165501660 от 19.07.2023 г.
Площадь помещения, кв.м.	312,20	
Высота по внутреннему обмеру, м.	н/д	Не предоставлено
Объем, куб.м.	н/д	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	н/д	
Вход	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	Справка для расчета арендной платы от 24.05.2023 г.
Фундамент	н/д	Не предоставлено
Стены	Кирпичные	https://pravdom.ru/dom.php?hm=Kazanskaja%20spb_17-19
Перегородки	н/д	Не предоставлено
Перекрытия	Смешанный	https://pravdom.ru/dom.php?hm=Kazanskaja%20spb_17-19
Кровля	н/д	Не предоставлено
Полы		
Внутренняя отделка	Полы - бетон, плитка; стены - покраска, побелка, без отделки; окна - деревянные; двери внутренние - деревянные; потолок - побелка	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком

Показатель	Характеристика	Источник информации
Инженерное обеспечение объекта аренды	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Справка для расчета арендной платы от 24.05.2023 г.
Состояние здания	Удовлетворительное	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Состояние отделки помещений	Удовлетворительное, требует капитального ремонта	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд	Визуальный осмотр, Яндекс карты
Историческая и культурная значимость объекта	Нет	Уведомление СПб ГКУ ЦИООКН №01-43-6196/23-0-1 от 22.03.2023 г.

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001290:2697
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	312.2
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	44693123.75
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

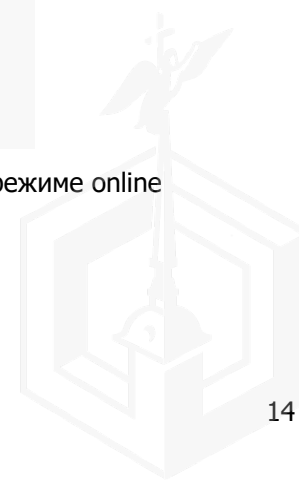
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1290:25:52:5
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-9517/2004-400.1 от 24.11.2004.
---	--

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

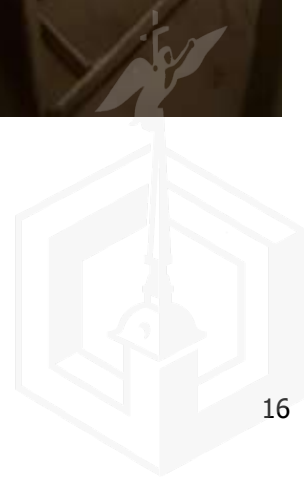


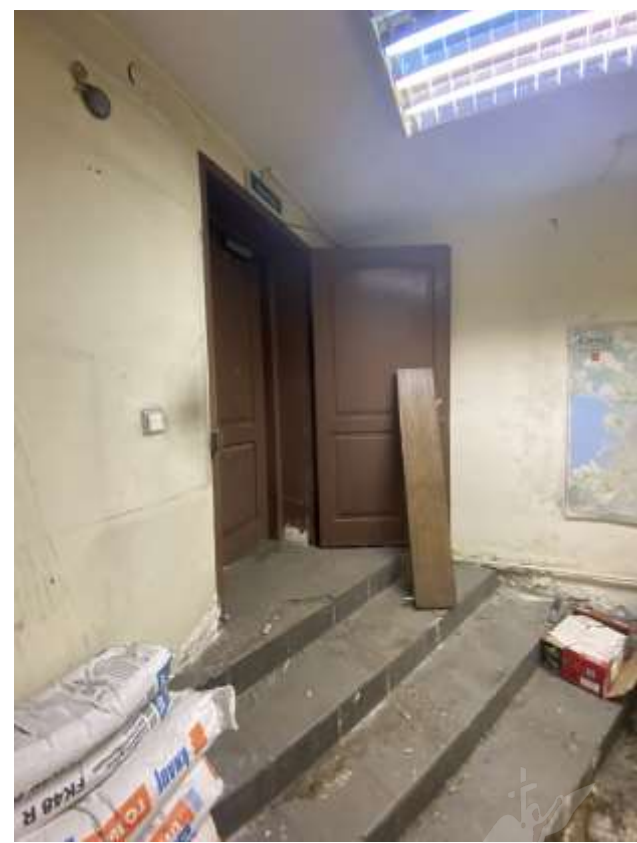
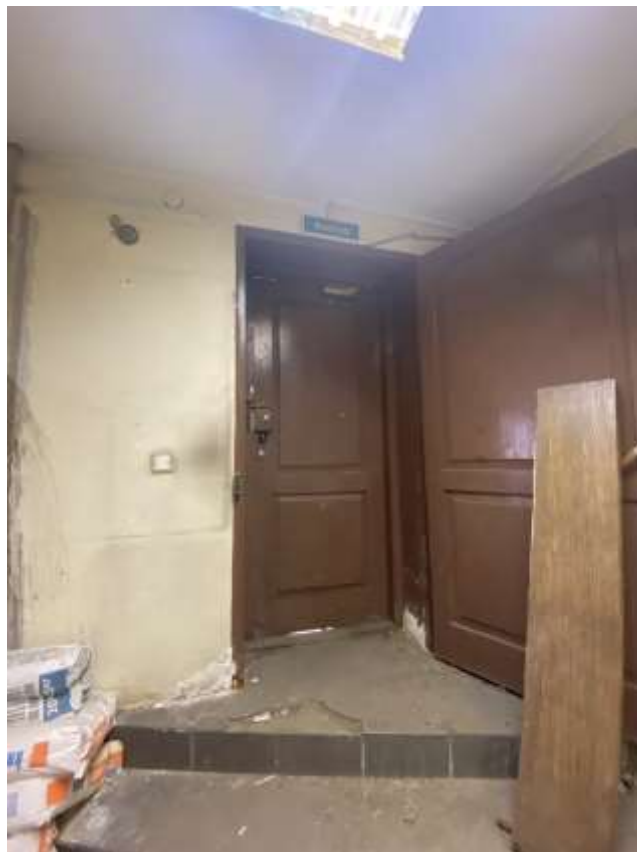
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

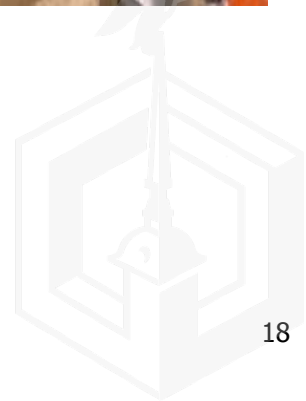
Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

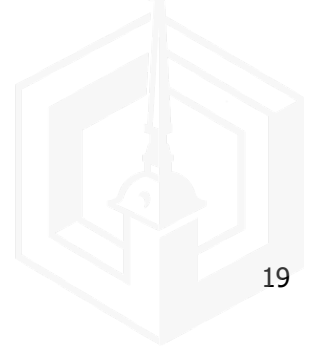
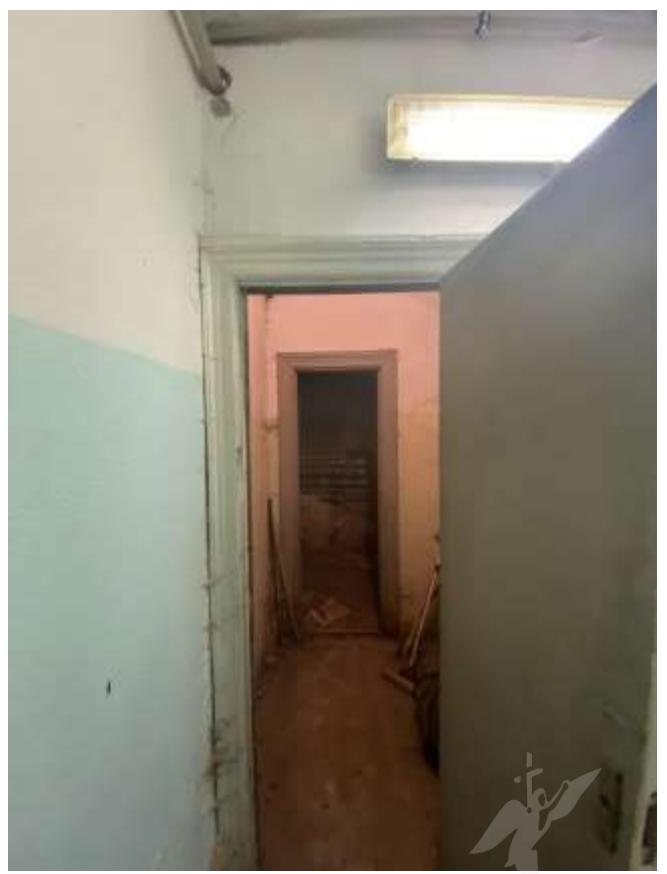
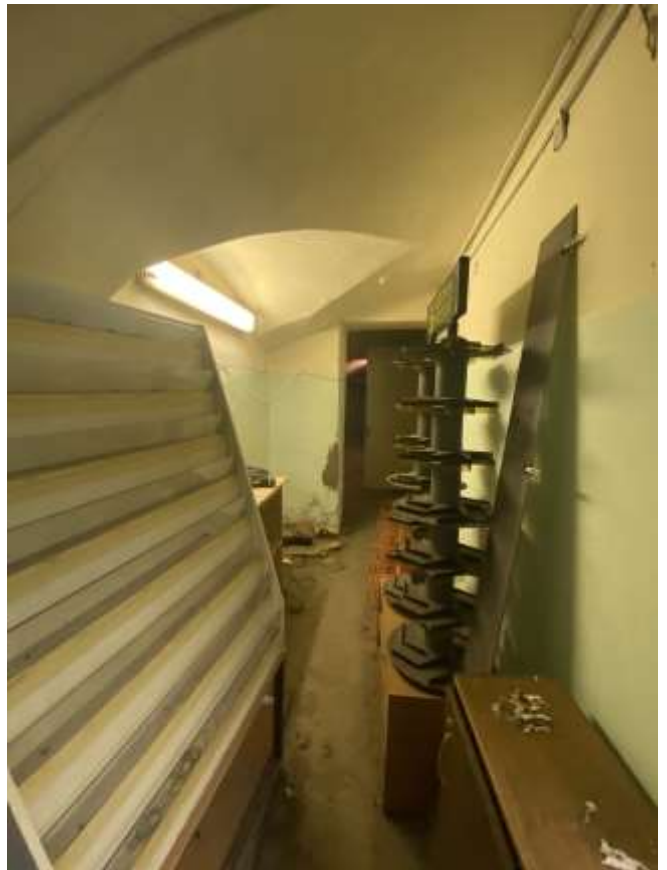
7.6 Фотоматериалы















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:

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

D_n – накопленный износ, доли ед.;

D_f – физический износ, доли ед.;

$D_{\text{фун}}$ – 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 Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

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

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

Таблица 3. Шкала физического износа строительных конструкций

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости		
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект с о 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 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697	1798	1980	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	45,0%

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

области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

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

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

Объекты, подобные оцениваемому, востребованы рынком. Таким образом, объекты 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, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Накопленный износ, %
1	Нежилое помещение 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697	45,0%	0,0%	0,0%	45,0%

7.8 Описание местоположения объекта оценки

Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н
Местоположение в микрорайоне	Центральный р-н
Типичное использование окружающей застройки	Жилая, административная застройка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки высокая. В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Транспортная доступность	Хорошая. Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	1500 м. - ст.м. "Садовая" Менее 50 м. – ост. «Лермонтовский проспект»
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность
Деловая активность	Высокая

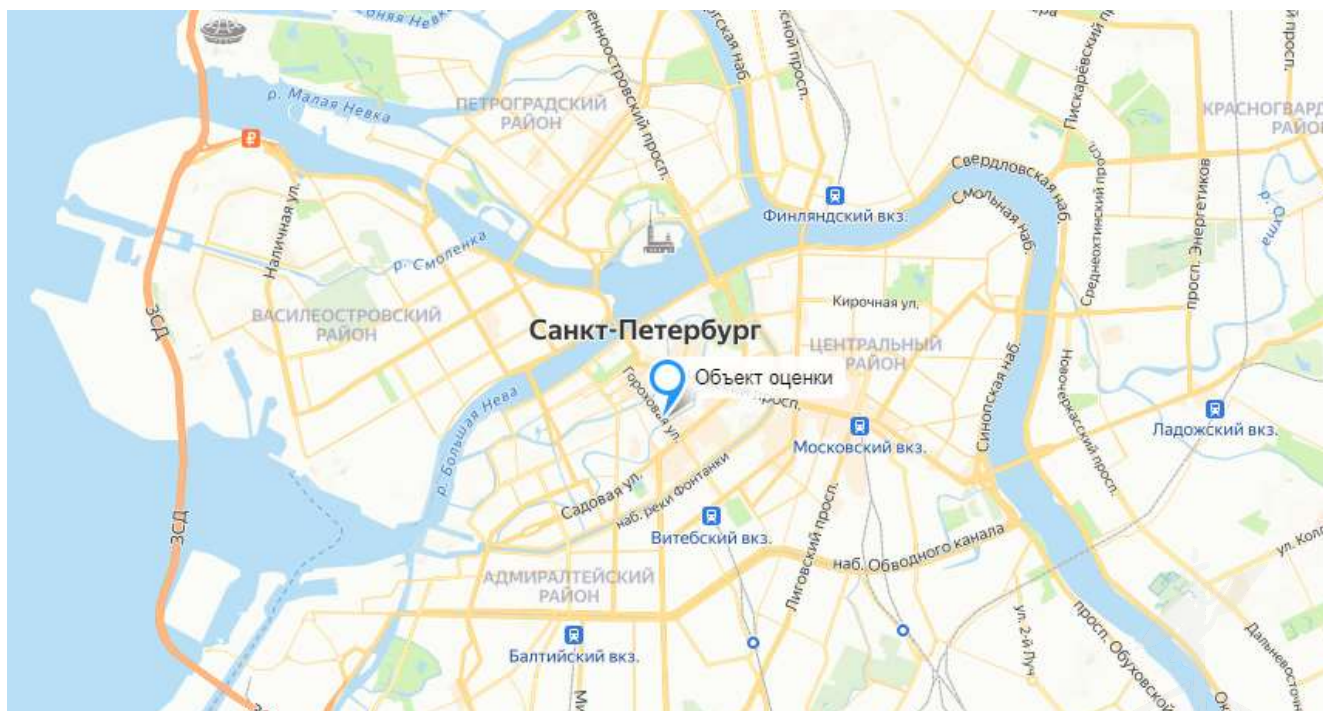


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>

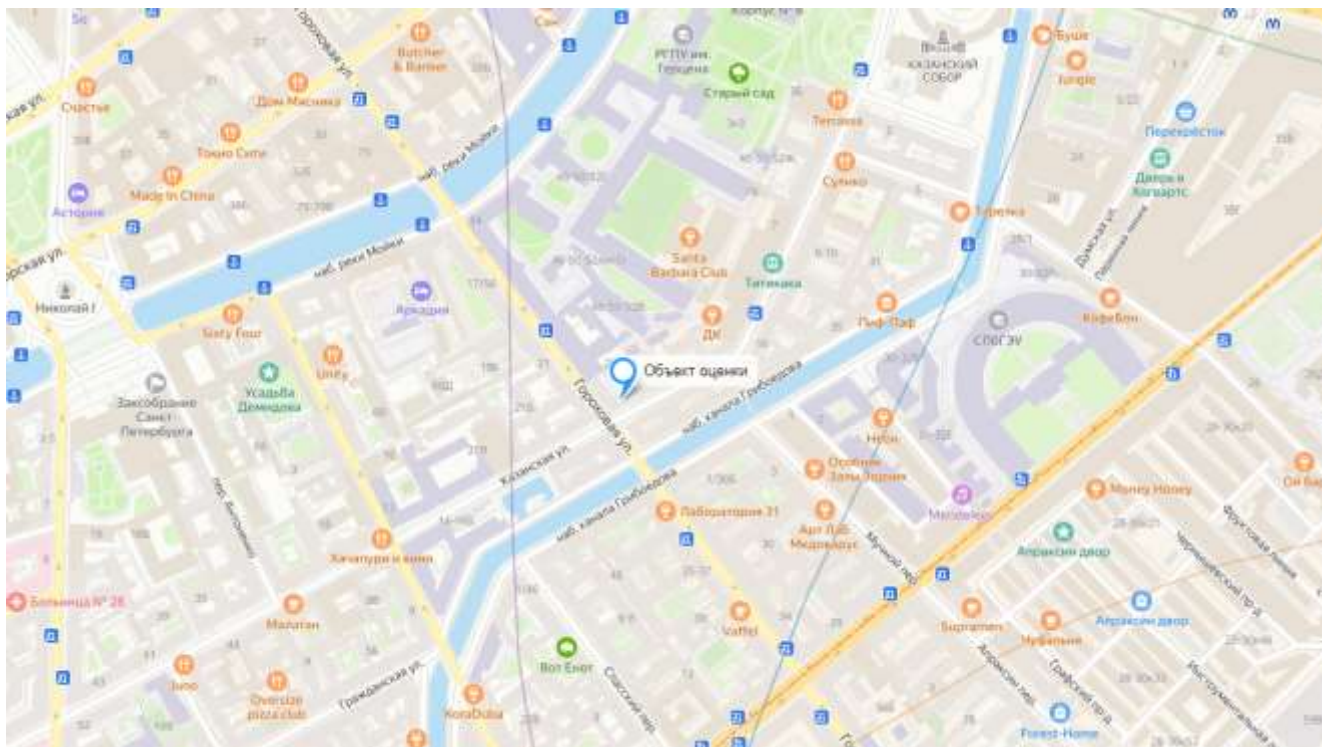


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>

7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург

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

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

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

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

Административно-территориальное устройство

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



Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. Адмиралтейский | 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 четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

Экономика

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

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

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

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

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

Промышленность

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

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины),

«Электросила» (электромшины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors^[163], Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

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

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

Потребительский рынок

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

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

Строительство и инвестиции

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

В 2016 году объём инвестиций в основной капитал составил 582,3 миллиарда рублей. Кредитный рейтинг Санкт-Петербурга составляет: Долгосрочный кредитный рейтинг по международной шкале в иностранной валюте Рейтинговое агентство Fitch Ratings: BBB- (стабильный) (дата последнего изменения

рейтинга октябрь 2016 года), Рейтинговое агентство Moody's Investors Service: Ba1 (стабильный) (февраль 2017 года). Крупнейшими странами-инвесторами в Санкт-Петербурге в 2013 году были Германия, Казахстан, Республика Корея, Виргинские острова, Швеция, Кипр, Австрия, Нидерланды, Великобритания, Финляндия, Швейцария, Белоруссия.

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

Туризм

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

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

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

Коммунальное хозяйство

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

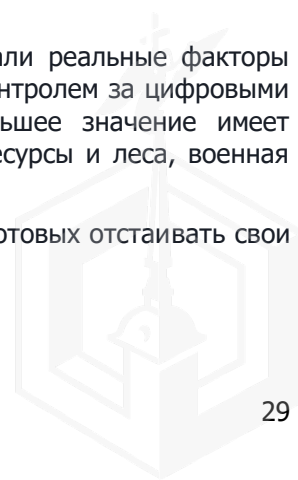
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России

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

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

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

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



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

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

Источник: <https://www.interfax.ru/russia/875534>

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

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

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

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

Источник: <https://www.interfax.ru/russia/875520>

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации

О текущей ситуации в российской экономике¹

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

¹ О текущей ситуации в российской экономике, июль-август 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г).

Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне.

Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г

после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г.

Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г.

Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль – июль 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,1	5,0	4,9	5,7	5,8	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,7	6,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	3,5	24,3	12,5	16,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	2,4	10,5	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,0	-0,9	-2,4	-1,0	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-6,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	-	12,6	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,6	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	4,3/5,03 ²	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-5,2	4,1	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-18,1	3,6	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,5	2,9	-4,7	-0,9	-4,7	-8,4	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8 ¹	-	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹	-	5,0	-	-	-	3,0 ¹	-1,5	-0,6 ¹	-4,3	-1,7	1,5 ¹	3,9



в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	5,3	-	-	-	4,4 ¹	-1,0	-0,2 ²	-5,3	0,0	2,0 ³	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,7	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн.чел.	75,8	76,3	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн.чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн.чел.	73,3	74,0	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн.чел. (SA)	73,6	73,8	73,6	73,6	73,5	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,8	-21,5	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн.чел.	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн.чел. (SA)	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,1	61,1	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь-июнь 2023 г.

² В июле / по состоянию на 28 августа

³ За периоды 2022-2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	4,4	6,3	3,2	6,5	9,1	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	-0,8	0,9	-2,8	0,0	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-8,7	-13,1	2,5	-12,3	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,1	2,6	1,0	2,6	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,6	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,7	5,4	7,4	4,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,2	11,3	5,7	5,3	6,8	5,1	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	3,4	0,2	8,0	2,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
лабачные изделия	3,0	-1,8	15,0	26,1	16,7	4,6	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
текстильная промышленность	3,7	6,7	5,6	6,6	8,3	2,4	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-3,0	2,4	-3,0	-2,3	-3,1	-3,6	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,4	8,7	13,3	3,8	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	10,2	15,9	14,4	17,6	16,0	9,9	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	-1,4	0,0	0,5	-4,2	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	-7,1	12,1	-2,2	4,1	-1,4	-8,5	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	-2,9	1,8	-0,8	4,0	2,4	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-9,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	8,4	3,0	6,6	16,0	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	2,4	9,7	7,6	9,7	8,6	5,0	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	8,1	9,0	7,8	7,6	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	-0,8	6,1	2,0	-8,6	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резинные и пластмассовые изделия	7,6	18,3	12,6	15,3	17,2	5,9	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.06.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.



в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,4	4,7	7,4	0,8	-5,1	3,6	-3,5	1,0	6,6	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,6	4,5	14,9	17,4	15,6	11,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,5	2,6	8,0	8,7	10,4	5,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	36,2	44,3	31,6	33,0	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,6	11,6
машиностроительный комплекс	19,1	45,5	32,0	39,0	44,8	16,7	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	38,6	65,2	30,4	21,7	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	35,3	32,7	48,1	27,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,6	17,3	5,9	13,7	12,0	-7,3	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,3	52,7	86,4	27,6	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	28,5	27,1	49,1	12,9	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	6,0	11,4	9,8	-2,5	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	8,3	34,2	20,3	26,7	29,5	7,2	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	8,3	13,3	12,3	0,1	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	2,5	7,7	5,0	-5,1	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	0,2	2,2	-0,6	-0,7	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	-1,7	3,1	-6,4	-1,3	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)														
Кредит экономике	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	23,9	22,0	22,3	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источники: Банк России, расчёты Минэкономразвития России



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

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

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

Источник:

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



8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз Банка России

Среднесрочный прогноз Банка России

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



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

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

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

² Под требованиями банковской системы к экономике понимаются 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 долегие ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.

Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По ипотечным жилищным кредитам – без учета приобретенных банками прав требования.

Источник: Банк России.

Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария³

(млрд долл. США, если не указано иное)

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

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

Источник: Банк России.

Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/45148/forecast_230721.pdf



Прогноз Минэкономразвития России

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

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

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

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

Прогноз Центра развития

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

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,5	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,3	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,5	1,2	1,5	1,5	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,5	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	3,4	2,5	2,2	1,2	1,2	0,9	1,1	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	5,4	6,1	6,3	6,2	5,4	4,6	4,4	4,3
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	9,96	10,48	10,20	9,61	9,00	8,52	7,86	7,67
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	94,9	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	63,5	64,0	63,5	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, его текущего использования, а также характера окружающей застройки, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки, представляющий собой недвижимое имущество, относится к сегменту коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

Объект оценки - Нежилое помещение 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н относится к объектам торгового назначения.

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные 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.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковке 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 (ТЮ), 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, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты - коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных 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 торговли недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка – Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
		Объекты свободного назначения
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, склад, склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6		Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, 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 помещения, а также его текущего использования, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект: нежилое помещение 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н относится к сегменту *объекты торгового назначения*.

Анализ рынков данного сегмента приведен в разделе ниже.

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

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

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



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

№ п\п	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 67-69	345,0	Цоколь	<p>БЕЗ КОМИССИИ от собственника. Помещение расположено в месте с активным пешеходным и автомобильным трафиком в историческом центре Санкт-Петербурга на цокольном этаже по адресу: набережная реки Мойки д.67-69 Арендная плата 300 000 рублей в месяц, УСН. Торг при осмотре. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно, согласно показаниям счётчиков.</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадь 345м2 - цокольный этаж - высота потолка 2,7м - вытяжка(СВЕЧА) - система электроснабжения 230кВт(возможно увеличение) - система отопления - система вентиляции - система водоснабжения ХВС - канализация(сан.узел в помещении) - зона приготовления еды - подсобные помещения - место под рекламную вывеску - возможно разместить: магазин, общепит, клуб, офис. - 2-а запасных выхода - возможно приобрести, имеющуюся мебель <p>По вопросам просмотра помещения заключения договора аренды ЗВОНИТЕ.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-pod-barrestoranklubofismagazin-345m2-2441801191	300 000	870
2	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 65	345,0	Цоколь	<p>Арт. 3327724</p> <p>В нежилом здании! От станции метро Адмиралтейская 450 метров. В аренду помещение свободного назначения, с отдельным входом с открытого коммерческого двора на набережной реки Мойки. Помещение общей площадью 370 м.кв., высота потолка 2.6 метра. Четыре отдельных входа, окна выходят во двор, неглубокий цокольный этаж (-1,08 метра). Установлена приточно-вытяжная система вентиляции, есть свечка, 20 квт. мощности (возможно увлечение). Последние несколько лет использовалось как заведение общественного питания, можно шуметь 24/7. Центральная локация, выход со двора на набережную, Невский проспект, Дворцовая площадь, Исаакиевский собор не более 7-и минут пешком. Возможен долгосрочный договор, предоставление алкогольной лицензии, юридического адреса организации. Есть возможность выкупить оборудование. Рассмотрим любые варианты аренды. Предложение без комиссии!</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/sdam-pomeschenie-obshchestvennogo-pitaniya-345-m-2969329064	260 000	754
3	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 75-79А	278,1	Цоколь	<p>Сдаётся в аренду цокольное помещение 278,1 м² в многофункциональном комплексе класса А "У Красного моста". Адрес: наб. реки Мойки, д. 75-79, лит. А. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 11 минутах ходьбы. МФК "У Красного Моста" находится в окружении многочисленных достопримечательностей и предприятий различных сфер бизнеса: от общепита и магазинов фирменной одежды до гостиниц и банковских отделений. Долгосрочный договор сроком от 3 лет. Ставка: 2000 руб./кв.м.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/arrenda-tsokolnogo-etazha-278.1-m-3007880787	556 200	2 000

➤ Новосибирская Оценочная Компания

№ п \ п	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./ кв.м.
4	Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 2	94,5	1	<p>Совершенное коммерческое помещение для вашего бизнеса! Идеальное расположение: всего 8 минут пешком от станций метро Садовая и Адмиралтейская. Высокий пеший трафик – до 600 чел./час в сезон и до 400 чел./час во время не сезона. Изумительная окружающая инфраструктура: рядом с гимназией, Географическим обществом, Заксобранием, Исаакиевским Собором, Дворцовой площадью, Казанским Собором и универсамом «Au Pont Rouge». Возле оживленного перекрестка Гривцова и Казанской. Уникальное соседство с пристанью для прогулочных катеров всего в двух шагах. Первый этаж с отдельным входом. Сдаётся помещение площадью 94,5 м² с потолками высотой 3 м. Мощность - 50 кВт. Оборудование для предприятия общественного питания включено в аренду, такое как холодильные и морозильные столы, кофемашинка с кофемолкой, столы, стулья, диваны, цитрусовая соковыжималка, кондитерская витрина. Полный список оборудования предоставляется по запросу.</p> <p>Разрешенные виды деятельности: пекарня, винный бар/бутик, магазин цветов, коворкинг, офис. Если ваш тип деятельности отсутствует, рассмотрим его при просмотре помещения.</p> <p>Отличные условия аренды: предоставление арендных каникул и льготного периода оплаты аренды. Помещение чистое и имеет оптимальную форму.</p> <p>Осмотр возможен ежедневно с 13:00 до 20:00 по предварительной записи!</p> <p>Звоните в любое время – всегда готов ответить! Прямая аренда, без комиссий!!</p> <p>Не упустите шанс создать процветающий бизнес в этом уникальном помещении!</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-pod-lyuboy-vid-deyatelnosti-3231115856	190 000	2 011
5	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31	130,0	Подвал	<p>Сдается коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга. Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу: Гороховая ул. 31. В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая».</p> <p>Высокий трафик, развитая инфраструктура. Прекрасное расположение и локация.</p> <p>Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар. Общая площадь 130 кв.м.</p> <p>Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора. 2 фасадных окна на улицу Гороховая. Все коммуникации. Каникулы на период ремонта по договоренности. Залог 195 000 Р</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-130-m-3100627115	155 000	1 192
6	Санкт-Петербург, Мучной пер., 3	150,0	Цоколь	<p>Сдается в аренду ПСН в Центральном районе.</p> <p>Цокольный этаж, ремонт под чистовую отделку</p> <p>Общая площадь 150 м²</p> <p>Два входа - с улицы и со двора</p> <p>Пешая доступность от станций метро Сенная площадь, Садовая, Спасская</p> <p>Условия договора: от 11 месяцев, предоплата за первый и последний месяц.</p> <p>КУ не включены в стоимость</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-150-m-3224014319	200 000	1 333
7	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., 22	401,0	1	<p>Лот: 32497. Коммерческое помещение в самом центре Санкт-Петербурга, на Большой Морской улице.</p> <p>Нежилое здание. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Идеальная локация для открытия заведения общепита (бар, ресторан, клуб). Рассматриваются все виды деятельности. Якорные арендаторы данной локации создают дополнительные источники притяжения трафика. Площадь 401 м². Эл. мощность 65 кВт (возможно увеличение). Потолки 3,5 м. Два входа. Витрина. Помещение с ремонтом. Установлена приточно-вытяжная система вентиляции</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/bolshaya-morskaya-ul.-d.22-3210863353	1 280 000	3 192

№ п \ п	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./ кв.м.
8	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 12	63,0	1	<p>Помещение свободного назначения сдается в аренду на длительный срок. До выхода из метро Канал Грибоедова 2 минуты пешком.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь помещения 63 кв.м, высота потолков 2,55 м, отдельный вход со двора, роллеты на окнах и на входной двери. - Во дворе рядом с помещением расположен магазин Военторг, парикмахерская Headbusters. - Помещение хорошо подходит под бизнес, направленный на работу с гостями Петербурга, сервисный центр, офис, магазин, общепит. - НДС не включен 	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-63-m-3308866038	85 000	1 349
9	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 75-79Б	278,0	Цоколь	<p>Аренда помещения на набережной реки Мойки в Золотом треугольнике. Набережная линия с красивыми и ухоженными фасадами зданий, красивый вид из окон, рядом причал экскурсионной навигации.</p> <p>Отличная локация для ресторанного бизнеса.</p> <p>Неглубокий цоколь с арочными потолками - в пике h=3.55м.</p> <p>Отличное качество объекта в престижном нежилом доме. Парковка перед помещением. Рядом универмаг Au Pont Rouge.</p> <p>Общая Площадь 278м2. Несколько залов правильной формы.</p> <p>Мощности 70кВт.(увеличение по согласованию).</p> <p>Помещение готово к любому формату бизнеса(под общепит требуется предварительная консультация).</p> <p>Долгосрочный договор в приоритете.</p> <p>Ставка аренды 472 000 руб./мес. КУ отдельно.</p> <p>Все условия обсуждаются.</p> <p>RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)</p> <p>Получаем Лицензии на алкоголь</p> <p>Сопровождаем сделки любой сложности</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-na-naberezhnoy-reke-mojki-2406066749	472 000	1 698
10	Санкт-Петербург, Гражданская ул., 13-15	124,0	Цоколь	<p>№ 15112 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру,</p> <p>Предлагается в аренду помещение коммерческого назначения в Адмиралтейском р-не. Находится в популярном креативном кластере.</p> <p>Все здание - нежилой фонд</p> <p>Общая площадь: 124 м2</p> <p>Этаж: цокольный</p> <p>Высота потолка: 2,4 м.</p> <p>Вход: в холл отеля и на стадии согласования отдельный с Гражданской ул.</p> <p>Планировка: смешанная</p> <p>Вентиляция: монтаж приточно-вытяжной системы, свечи и кондиционеров возможен</p> <p>Состояние: чистовая отделка в стиле лофт, стены окрашенный кирпич, пол - плитка.</p> <p>Выделенная электрическая мощность - 15 кВт(с возможным увеличением)</p> <p>Помещение в высокой степени готовности.</p> <p>Есть возможность получить алкогольную лицензию.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-ndvizhimost/arenda-torgovogo-pomescheniya-v-kreativnom-klastere-3366091881	123 000	992

№ п \ п	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./ кв.м.
				<p>Последний арендатор: кафе отеля. Прямой договор аренды с собственником по цене 1 000 руб за м2 в мес. Цена в месяц: 123 000 руб. Звоните, если заинтересовало предложение! RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследование объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд) Получаем Лицензии на алкоголь Сопровождаем сделки любой сложности</p>			
11	Санкт-Петербург, Казанская ул., 33/5	205,0	1	<p>Помещение в самом центре города Общая площадь 205 м/кв Неглубокий цокольный этаж, отдельный вход с улицы, запасной со двора Большие окна на улицу. Два больших зала+подсобки Все инженерные коммуникации,вытяжка Электричество 30кВт Раньше был ресторан китайской кухни Высокая проходимость</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-vedvizhimost/sdam-pomeschenie-sv-obodnogo-naznacheniya-205-m-3217313412	450 000	2 195
Среднее значение							1 599
Минимальное значение							754
Максимальное значение							3 192
Коэффициент вариации							46%
Медиана							1 349



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

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

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

Таблица 8. Элементы сравнения

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

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

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

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

Таблица 9. Диапазон ставок аренды

Минимальное значение ставок аренды, 1 кв.м., руб.	Максимальное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Среднее значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Медианное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.
754	3 192	1 599	1 349

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принимая во внимание:

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

можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемого имущества – *торговое*.

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

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

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

«Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на

открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

10.2 Терминология

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

К **объектам оценки** относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность *может* не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности *может* быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

10.3 Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО №V, п.1).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО №V, п.2).

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

10.4 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО №V, п.4).

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) (ФСО №V, п. 5).

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем (ФСО №V, п. 7).

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

10.5 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО №V, п. 11).

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

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

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (ФСО №V, п. 12).

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

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

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с

определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с

постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

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

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

4) метод расчета стоимости при ликвидации.

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

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

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

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

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

10.6 Затратный подход

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

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

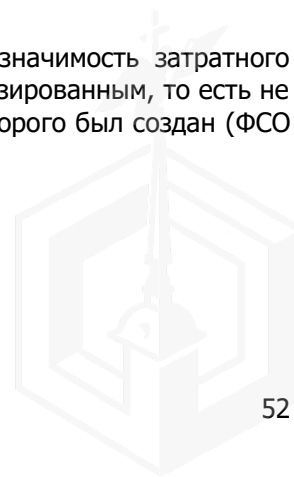
1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.



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

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

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (ФСО №V, п. 28).

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки (ФСО №V, п. 28).

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

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

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

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным (ФСО №V, п. 32).

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (ФСО №V, п. 33).

10.7 Обоснование использования подходов к оценке

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Принцип замещения. Принцип замещения свидетельствует, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше стоимости аналогичного объекта, который имеет такую же полезность, как и данный объект. Максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей стоимостью, за которую может быть приобретенный другой аналогичный объект с такой же полезностью. Принцип замещения является основным при использовании рыночного подхода.

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

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

11.1 Подбор объектов-аналогов

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

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

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости 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. Обоснование отбора объектов-аналогов

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
1	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 67-69	345,0	Цоколь	<p>БЕЗ КОМИССИИ от собственника. Помещение расположено в месте с активным пешеходным и автомобильным трафиком в историческом центре Санкт-Петербурга на цокольном этаже по адресу: набережная реки Мойки д.67-69</p> <p>Арендная плата 300 000 рублей в месяц, УСН. Торг при осмотре. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно, согласно показаниям счётчиков.</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадь 345м2 - цокольный этаж - высота потолка 2,7м - вытяжка(СВЕЧА) - система электроснабжения 230кВт(возможно увеличение) - система отопления - система вентиляции - система водоснабжения ХВС - канализация(сан.узел в помещении) - зона приготовления еды - подсобные помещения - место под рекламную вывеску - возможно разместить: магазин, общепит, клуб, офис. - 2-а запасных выхода - возможно приобрести, имеющуюся мебель <p>По вопросам просмотра помещения заключения договора аренды ЗВОНИТЕ.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-pod-barrestoranklubofismagazin-345m2-2441801191	300 000	870	Не берется в расчет. Вход со двора
2	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 65	345,0	Цоколь	<p>Арт. 3327724</p> <p>В нежилом здании! От станции метро Адмиралтейская 450 метров. В аренду помещение свободного назначения, с отдельным входом с открытого коммерческого двора на набережной реки Мойки. Помещение общей площадью 370 м.кв., высота потолка 2.6 метра. Четыре отдельных входа, окна выходят во двор, неглубокий цокольный этаж (-1,08 метра). Установлена приточно-вытяжная система вентиляции, есть свечка, 20 квт. мощности (возможно увлечение). Последние несколько лет использовалось как заведение общественного питания, можно шуметь 24/7. Центральная локация, выход со двора на набережную, Невский проспект, Дворцовая площадь, Исаакиевский собор не более 7-и минут пешком. Возможен долгосрочный договор, предоставление алкогольной лицензии, юридического адреса организации. Есть возможность выкупить оборудование. Рассмотрим любые варианты аренды. Предложение</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/sdam-pomeschenie-obshchestvennogo-pitaniya-345m-2969329064	260 000	754	Не берется в расчет. Вход со двора

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
				без комиссии!				
3	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 75-79А	278,1	Цоколь	Сдаётся в аренду цокольное помещение 278,1 м ² в многофункциональном комплексе класса А "У Красного моста". Адрес: наб. реки Мойки, д. 75-79, лит. А. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 11 минутах ходьбы. МФК "У Красного Моста" находится в окружении многочисленных достопримечательностей и предприятий различных сфер бизнеса: от общепита и магазинов фирменной одежды до гостиниц и банковских отделений. Долгосрочный договор сроком от 3 лет. Ставка: 2000 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/arendna-tsokolnogo-etazha-278.1-m-3007880787	556 200	2 000	Берется в расчет
4	Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 2	94,5	1	<p>Совершенное коммерческое помещение для вашего бизнеса! Идеальное расположение: всего 8 минут пешком от станций метро Садовая и Адмиралтейская. Высокий пеший трафик – до 600 чел./час в сезон и до 400 чел./час во время не сезона.</p> <p>Изумительная окружающая инфраструктура: рядом с гимназией, Географическим обществом, Заксобранием, Исаакиевским Собором, Дворцовой площадью, Казанским Собором и универмагом «Au Pont Rouge». Возле оживленного перекрестка Гривцова и Казанской. Уникальное соседство с пристанью для прогулочных катеров всего в двух шагах. Первый этаж с отдельным входом. Сдаётся помещение площадью 94,5 м² с потолками высотой 3 м. Мощность - 50 кВт. Оборудование для предприятия общественного питания включено в аренду, такое как холодильные и морозильные столы, кофемашинка с кофемолкой, столы, стулья, диваны, цитрусовая соковыжималка, кондитерская витрина. Полный список оборудования предоставляется по запросу.</p> <p>Разрешенные виды деятельности: пекарня, винный бар/бутик, магазин цветов, коворкинг, офис. Если ваш тип деятельности отсутствует, рассмотрим его при просмотре помещения.</p> <p>Отличные условия аренды: предоставление арендных каникул и льготного периода оплаты аренды. Помещение чистое и имеет оптимальную форму.</p> <p>Осмотр возможен ежедневно с 13:00 до 20:00 по предварительной записи!</p> <p>Звоните в любое время – всегда готов ответить! Прямая аренда, без комиссий!!</p> <p>Не упустите шанс создать процветающий бизнес в этом уникальном помещении!</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-pod-lyuboy-vid-deyatelnosti-3231115856	190 000	2 011	Не берется в расчет. Сдача с оборудованием

➤ Новосибирская Оценочная Компания

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
5	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31	130,0	Подвал	Сдается коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга. Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу: Гороховая ул. 31. В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая». Высокий трафик, развитая инфраструктура. Прекрасное расположение и локация. Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар. Общая площадь 130 кв.м. Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора. 2 фасадных окна на улицу Гороховая. Все коммуникации. Каникулы на период ремонта по договоренности. Залог 195 000 Р	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-vedvizhimosť/svobodnogo-naznacheniya-130-m-3100627115	155 000	1 192	Берется в расчет
6	Санкт-Петербург, Мучной пер., 3	150,0	Цоколь	Сдается в аренду ПСН в Центральном районе. Цокольный этаж, ремонт под чистовую отделку Общая площадь 150 м2 Два входа - с улицы и со двора Пешая доступность от станций метро Сенная площадь, Садовая, Спасская Условия договора: от 11 месяцев, предоплата за первый и последний месяц. КУ не включены в стоимость	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-vedvizhimosť/svobodnogo-naznacheniya-150-m-3224014319	200 000	1 333	Берется в расчет
7	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., 22	401,0	1	Лот: 32497. Коммерческое помещение в самом центре Санкт-Петербурга, на Большой Морской улице. Нежилое здание. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Идеальная локация для открытия заведения общепита (бар, ресторан, клуб). Рассматриваются все виды деятельности. Якорные арендаторы данной локации создают дополнительные источники притяжения трафика. Площадь 401 м2. Эл. мощность 65 кВт (возможно увеличение). Потолки 3,5 м. Два входа. Витрина. Помещение с ремонтом. Установлена приточно-вытяжная система вентиляции	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-vedvizhimosť/bolshaya-morskaya-ul-d.22-3210863353	1 280 000	3 192	Не берется в расчет. Максимальное значение стоимости
8	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 12	63,0	1	Помещение свободного назначения сдается в аренду на длительный срок. До выхода из метро Канал Грибоедова 2 минуты пешком. - Общая площадь помещения 63 кв.м, высота потолков 2,55 м, отдельный вход со двора, роллеты на окнах и на входной двери. - Во дворе рядом с помещением расположен магазин Военторг, парикмахерская Headbusters. - Помещение хорошо подходит под бизнес, направленный на работу с гостями Петербурга, сервисный центр, офис, магазин, общепит. - НДФЛ не включен	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-vedvizhimosť/svobodnogo-naznacheniya-63-m-3308866038	85 000	1 349	Не берется в расчет. Вход со двора
9	Санкт-Петербург, наб. реки	278,0	Цоколь	Аренда помещения на набережной реки Мойки в Золотом треугольнике. Набережная линия с красивыми и ухоженными фасадами зданий, красивый вид из окон, рядом причал	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerche	472 000	1 698	Не берется в расчет. Не установлено

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
	Мойки, 75-79Б			<p>экскурсионной навигации.</p> <p>Отличная локация для ресторанный бизнеса.</p> <p>Неглубокий цоколь с арочными потолками - в пике h=3.55м.</p> <p>Отличное качество объекта в престижном нежилом доме. Парковка перед помещением.</p> <p>Рядом универмаг Au Pont Rouge.</p> <p>Общая Площадь 278м2. Несколько залов правильной формы.</p> <p>Мощности 70кВт.(увеличение по согласованию).</p> <p>Помещение готово к любому формату бизнеса(под общепит требуется предварительная консультация).</p> <p>Долгосрочный договор в приоритете.</p> <p>Ставка аренды 472 000 руб./мес. КУ отдельно.</p> <p>Все условия обсуждаются.</p> <p>RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)</p> <p>Получаем Лицензии на алкоголь</p> <p>Сопровождаем сделки любой сложности</p>	skaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_naber_ezhnoy_v_zolotom_tre_uqolnike_2406066749			состояние помещения
10	Санкт-Петербург, Гражданская ул., 13-15	124,0	Цоколь	<p>№ 15112 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру,</p> <p>Предлагается в аренду помещение коммерческого назначения в Адмиралтейском р-не. Находится в популярном креативном кластере.</p> <p>Все здание - нежилой фонд</p> <p>Общая площадь: 124 м2</p> <p>Этаж: цокольный</p> <p>Высота потолка: 2,4 м.</p> <p>Вход: в холл отеля и на стадии согласования отдельный с Гражданской ул.</p> <p>Планировка: смешанная</p> <p>Вентиляция: монтаж приточно-вытяжной системы, свечи и кондиционеров возможен</p> <p>Состояние: чистовая отделка в стиле лофт, стены окрашенный кирпич, пол - плитка.</p> <p>Выделенная электрическая мощность - 15 кВт(с возможным увеличением)</p> <p>Помещение в высокой степени готовности.</p> <p>Есть возможность получить алкогольную лицензию.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arendatorgovogo_pomescheniya_v_kreativnom_klastere_3366091881	123 000	992	Не берется в расчет. Вход с улицы на стадии согласования

➔ Новосибирская Оценочная Компания

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Описание	Источник	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Комментарий
				<p>Последний арендатор: кафе отеля. Прямой договор аренды с собственником по цене 1 000 руб за м2 в мес. Цена в месяц: 123 000 руб. Звоните, если заинтересовало предложение! RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд) Получаем Лицензии на алкоголь Сопровождаем сделки любой сложности</p>				
11	Санкт-Петербург, Казанская ул., 33/5	205,0	1	<p>Помещение в самом центре города Общая площадь 205 м/кв Неглубокий цокольный этаж, отдельный вход с улицы, запасной со двора Большие окна на улицу. Два больших зала+подсобки Все инженерные коммуникации,вытяжка Электричество 30кВт Раньше был ресторан китайской кухни Высокая проходимость</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_205_m_321731341_2	450 000	2 195	Берется в расчет



Таблица 11. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение*	Возможно торговое	Возможно торговое	Возможно торговое	Возможно торговое
Описание	<p>Сдаётся в аренду цокольное помещение 278,1 м² в многофункциональном комплексе класса А "У Красного моста". Адрес: наб. реки Мойки, д. 75-79, лит. А. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 11 минутах ходьбы. МФК "У Красного Моста" находится в окружении многочисленных достопримечательностей и предприятий различных сфер бизнеса: от общепита и магазинов фирменной одежды до гостиниц и банковских отделений. Долгосрочный договор сроком от 3 лет. Ставка: 2000 руб./кв.м.</p>	<p>Сдаётся коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга. Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу: Гороховая ул. 31. В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая». Высокий трафик, развитая инфраструктура. Прекрасное расположение и локация. Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар. Общая площадь 130 кв.м. Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора. 2 фасадных окна на улицу Гороховая. Все коммуникации. Каникулы на период ремонта по договоренности. Залог 195 000 р</p>	<p>Сдаётся в аренду ПСН в Центральном районе. Цокольный этаж, ремонт под чистовую отделку Общая площадь 150 м² Два входа - с улицы и со двора Пешая доступность от станций метро Сенная площадь, Садовая, Спасская Условия договора: от 11 месяцев, предоплата за первый и последний месяц. КУ не включены в стоимость</p>	<p>Помещение в самом центре города Общая площадь 205 м/кв Неглубокий цокольный этаж, отдельный вход с улицы, запасной со двора Большие окна на улицу. Два больших зала+подсобки Все инженерные коммуникации,вытяжка Электричество 30кВт Раньше был ресторан китайской кухни Высокая проходимость</p>
Передаваемые права	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)
Условия финансирования сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки/предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характер цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 75-79А	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31	Санкт-Петербург, Мучной пер., 3	Санкт-Петербург, Казанская ул., 33/5
Наличие обременений**	Нет	Нет	Объект культурного наследия, "Дом Вяземских"	Нет
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Удаленность от метро	500 м. - ст.м. "Адмиралтейская"	380 м. - ст.м. "Сенная площадь"	480 м. - ст.м. "Сенная площадь"	500 м. - ст.м. "Садовая"



➤ Новосибирская Оценочная Компания

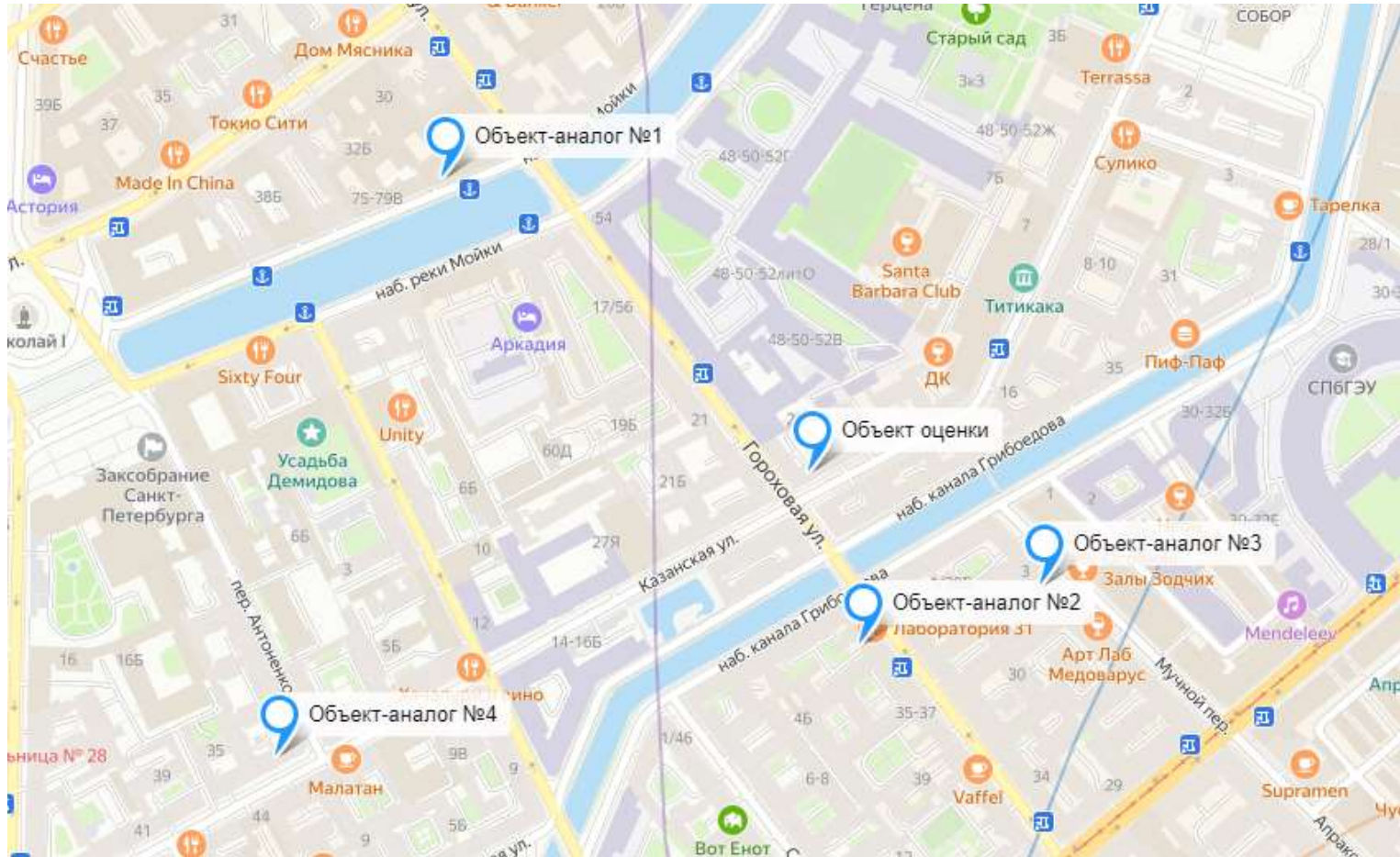
Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	Цоколь	Подвал	Цоколь	1
Отдельный вход с улицы	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Среднее	Требуется капитальный ремонт
Общая площадь, кв. м	278,1	130,0	150,0	205,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м., с НДС	2 000	1 192	1 333	2 195
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Включены коммунальные, эксплуатационные	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tsokolnogo_etazha_278.1_m_3007880787	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_3100627115	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_3224014319	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_205_m_3_217313412

*принято согласно информации, предоставленной арендодателем объекта

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



➤ Новосибирская Оценочная Компания



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



11.2 Выбор единицы сравнения

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

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

- 1 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, соответственно, корректировки по данным элементам сравнения не применялись.

Корректировка на коммунальные платежи

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

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

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

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

Таблица 12. Расчет корректировки на состав арендной ставки

Арендная ставка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Включены коммунальные, эксплуатационные	Не включены	Не включены	Не включены
Арендная плата, руб./кв.м./мес.	2 000	1 192	1 333	2 195
% арендной ставки объекта-аналога от валовой арендной ставки	100	70,8	70,8	70,8
% арендной ставки объекта оценки от валовой арендной ставки	70,8	70,8	70,8	70,8
Корректировка на состав арендной ставки	-29,20%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная плата после корректировки, руб./кв.м./мес.	1 416	1 192	1 333	2 195

Корректировка на наличие обременений

Объект оценки не имеет обременений. Объекты-аналоги №№1,3 являются объектами культурного наследия.

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

Корректировка применяется для объекта-аналога №3 в размере «+17,65%» (1/0,85-1), (среднее значение диапазона).

Корректировка на условия рынка (дата предложения)

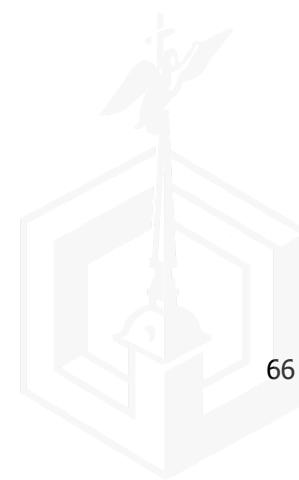
Корректировка на изменения цен за период между датами предложения и оценки

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.



Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристика рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

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

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

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

Корректировка принята для всех аналогов в размере «-8,3%».

Корректировка на вид использования

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

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

Корректировка на местоположение

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

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



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

10.1.2. Объекты торговой недвижимости

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

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

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

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

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

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

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

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

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

Расстояние до ближайшей остановки/метро

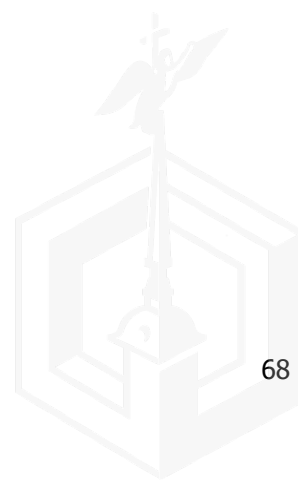


Таблица 113. Средние значения диапазонов (расстояние до ближайшего метро (метров)), и средняя удельная цена аренды (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам и указанием количества данных, попавших в каждый кластер, г. Санкт-Петербург

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

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

Корректировка не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№14 расположены на расстоянии от метро в диапазоне 0-650 м.

Корректировка на общую площадь

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

Формула расчета размера корректировки выглядит следующим образом:

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

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

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

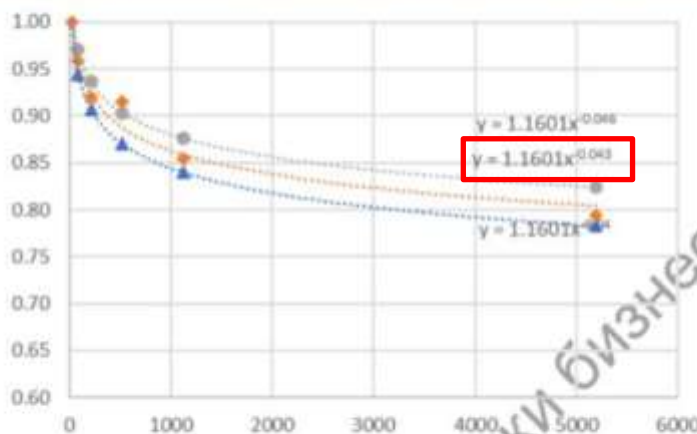


Рисунок 152. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки. Доверительный интервал.

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

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	312,20	278,10	130,00	150,00	205,00
Коэффициент торможения		-0,043	-0,043	-0,043	-0,043
Корректировка, %		-0,50%	-3,70%	-3,10%	-1,79%

Корректировка на тип парковки

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

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

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

Корректировка не применялась.

Корректировка на этаж

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

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

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

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

Таблица 14. Расчет корректировки на этаж расположения

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

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

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

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

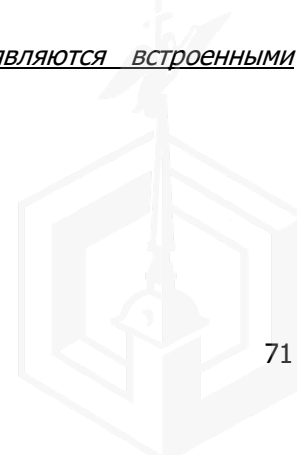
Таблица 244. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

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

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

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

Корректировка на коммуникации



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

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

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

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 72

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

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

Корректировка на состояние здания не требуется, здания объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 находятся в удовлетворительном состоянии.

Корректировка на состояние отделки

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

Таблица 77

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Среднее	Требуется капитальный ремонт
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	0,81	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-19,00%	0,00%

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

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет весовых коэффициентов (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.

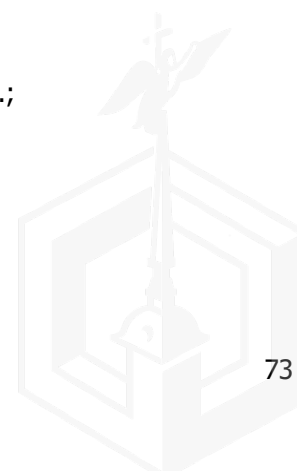


Таблица 16. Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н	Возможно торговое	Возможно торговое	Возможно торговое	Возможно торговое
Общая площадь	312,20	278,10	130,00	150,00	205,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		2 000	1 192	1 333	2 195
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Включены коммунальные, эксплуатационные	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		-29,20%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-584	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		584	0	0	0
Скорректированная ставка		1 416	1 192	1 333	2 195
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Объект культурного наследия, "Дом Вяземских"	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	17,65%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	235	0

➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	235	0
Скорректированная ставка		1 416	1 192	1 569	2 195
Корректировка на условия рынка (дата предложения)	28.08.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 416	1 192	1 333	2 195
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%	-8,30%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-118	-99	-130	-182
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		118	99	130	182
Скорректированная ставка		1 298	1 093	1 438	2 013
Вид использования	Торговое	Возможно торговое	Возможно торговое	Возможно торговое	Возможно торговое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 298	1 093	1 438	2 013
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н	Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 75-79А	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31	Санкт-Петербург, Мучной пер., 3	Санкт-Петербург, Казанская ул., 33/5
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		1 298	1 093	1 438	2 013



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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		1 298	1 093	1 438	2 013
Расстояние до ближайшей остановки/метро	500 м. - ст.м. "Сенная площадь"	500 м. - ст.м. "Адмиралтейская"	380 м. - ст.м. "Сенная площадь"	480 м. - ст.м. "Сенная площадь"	500 м. - ст.м. "Садовая"
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		1 298	1 093	1 438	2 013
Площадь, кв.м.	312,20	278,10	130,00	150,00	205,00
Корректировка, %		-0,50%	-3,70%	-3,10%	-1,79%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-6	-40	-45	-36
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		6	40	45	36
Скорректированная ставка		1 292	1 053	1 394	1 977
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		1 292	1 053	1 394	1 977
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Подвал	Цоколь	1
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%	-20,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	53	0	-395
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	53	0	395



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
руб./кв.м.					
Скорректированная ставка		1 292	1 106	1 394	1 581
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		1 292	1 106	1 394	1 581
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		1 292	1 106	1 394	1 581
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 292	1 106	1 394	1 581
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		1 292	1 106	1 394	1 581
Состояние помещений	Требуется капитального ремонта	Требуется капитального ремонта	Требуется капитального ремонта	Среднее	Требуется капитального ремонта
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-19,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	-265	0



➤ Новосибирская Оценочная Компания

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	265	0
Скорректированная ставка		1 292	1 106	1 129	1 581
Коэффициент вариации, %	17,17%				
Сумма абсолютных корректировок		708	192	675	614
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,5455	0,7418	0,4408	0,6108
Весовой коэффициент		0,233	0,317	0,188	0,261
Взвешенная стоимость		301	351	213	413
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	1 278,00				
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	398 991,60				



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%	1 278
Сравнительный подход	1 278	100,00%	
Доходный подход	Не применялся	0,00%	

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



13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 18. Величина права пользования и владения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 2-Н площадью 312,2 кв.м., этаж расположения: цоколь. Кадастровый номер: 78:31:0001290:2697, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н	312,2	1 278,00	1 065,00	398 991,60	332 493,00

*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 №КУВИ-001/2023-165501660 от 19.07.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 24.05.2023 г.;
3. Уведомление СПб ГКУ ЦИОООН №01-43-6196/23-0-1 от 22.03.2023 г.;
4. Уведомление ГУ МЧС России по СПб №ИВ-130-4429 от 19.04.2023 г.;
5. Уведомление Россети Ленэнерго №ЭСКЛ/16-01/5527 от 19.05.2023 г.;
6. Уведомление Правительства Санкт-Петербурга №01-10-2726/23-0-1 от 19.04.2023 г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

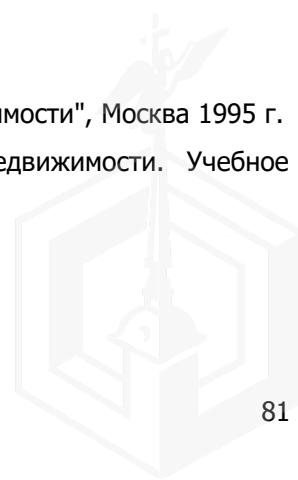
1. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,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

Научная литература:

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

Интернет – ресурсы и печатные издания:

1. Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru/>;



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



15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Аналог №1



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Аренда цокольного этажа, 278.1 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



556 200 Р
в месяц ▾

2 000 Р в месяц за м², залог 1 112 400 Р

8 911 779-68-62

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

BTK development
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 278.1 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 36 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

BTK development



Участок 14,4 сот.
(ИЖС)
9 000 000 Р



Участок 12,1 сот.
(ИЖС)
12 100 000 Р

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 75-79А

● Адмиралтейская 🚶 до 5 мин.

● Сенная площадь 🚶 11-15 мин. ● Спасская 🚶 11-15 мин.

[Скрыть карту](#) ^



Описание

Сдаётся в аренду цокольное помещение 278,1 м² в многофункциональном комплексе класса А "У Красного моста".

Адрес: наб. реки Мойки, д. 75-79, лит. А

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 11 минутах ходьбы.

МФК "У Красного Моста" находится в окружении многочисленных достопримечательностей и предприятий различных сфер бизнеса: от общепита и магазинов фирменной одежды до гостиниц и банковских отделений.

Долгосрочный договор сроком от 3 лет.

Ставка: 2000 руб./кв.м

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3007880787 - 10 августа в 15:42 - 310 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

330 200 ₪

В МЕСЯЦ ▾

2 000 ₪ в месяц за м², залог 1 112 400 ₪

8 911 779-68-62

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

BTK development

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_tsokolnogo_etazha_278.1_m_3007880787

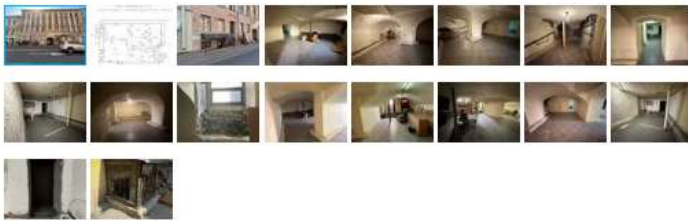


Аналог №2

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 130 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



155 000 Р
В МЕСЯЦ

1 192 Р в месяц за м², залог 155 000 Р
или предложите свою цену

Позвонить через Авито
в 911 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
На Авито с февраля 2019
Экологический вклад -83 кг CO₂



3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

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

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

Расположение

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



Описание

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

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

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

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

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

№ 3100627115 · 26 августа в 18:35 · 607 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Арендодатель

На Авито с февраля 2019

Экологический вклад -83 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

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



Аналог №3

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 150 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



200 000 Р
В МЕСЯЦ

1 333 Р в месяц за м², залог 200 000 Р,
без комиссии
или предложите свою цену

8 911 159-54-06

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила
Арендодатель
На Авито с ноября 2021
Завершено 2 объявления



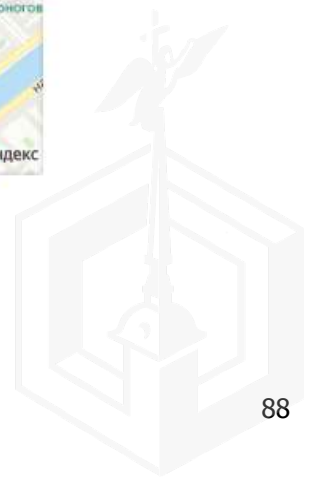
О помещении

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 150 м²
- Этаж: цокольный
- Высота потолков: 3 м
- Отделка: чистовая
- Тип аренды: прямая
- Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

- Санкт-Петербург, Мучной пер., 3
- Сенная площадь 6-10 мин.
 - Спасская 6-10 мин.
 - Садовая 6-10 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Сдается в аренду ПСН в Центральном районе.
Цокольный этаж, ремонт под чистовую отделку
Общая площадь 150 м2
Два входа - с улицы и со двора
Пешая доступность от станций метро Сенная площадь, Садовая, Спасская
Условия договора: от 11 месяцев, предоплата за первый и последний месяц.
КУ не включены в стоимость

О здании

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

№ 3224014319 · 14 августа в 17:03 · 176 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила

Арендодатель
На Авито с ноября 2021
Завершено 2 объявления



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_3224014319




Аналог №4

Главная > > > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 205 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



450 000 Р
в месяц

2 195 Р в месяц за м², залог 400 000 Р, без комиссии

Показать телефон
в 000-000-00-00

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще спрашивают? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

АН ЛАРИНА
Компания
На Авито с сентября 2017
Укажите проверку

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Нелли


АН ЛАРИНА
Агентство недвижимости «АН ЛАРИНА» — профессиональный участник рынка недвижимости.

Офис в Деловом центре Плаза
886 700 в месяц

Сдам помещение

О помещении

Вид: сулцы Отделка: офисная
Общая площадь: 205 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1



Расположение

- Санкт-Петербург, Казанская ул., 33/5
- Садовая 🚶 6-10 мин. • Спасская 🚶 6-10 мин.
 - Сенная площадь 🚶 6-10 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Помещение в самом центре города
Общая площадь 205 м/кв
Неглубокий цокольный этаж, отдельный вход с улицы,
запасной со двора
Большие окна на улицу.
Два больших зала+подсобки
Все инженерные коммуникации, вытяжка
Электричество 30кВт
Раньше был ресторан китайской кухни
Высокая проходимость

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3217313412 · вчера в 22:17 · 133 просмотра (+6 сегодня)

Пожаловаться

2 195 Р в месяц за м², залог 450 000 Р,
без комиссии

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН LAPINA

Компания

На Авито с сентября 2017 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Нелли

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_205_m_3217313412



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

Федеральное публично-правовое учреждение "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2023, поступившего на рассмотрение 19.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
19.07.2023г. № КУВН-001/2023-165501660	
Кадастровый номер:	78:31:0001290:2697
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001290
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1290:25:52:5
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2-Н
Площадь, м2:	312,2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Центральный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	44693123,75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001290:2097
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МИРОНОВА СЛЫГА АНАТОЛЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 9948797032461004854206054 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОАРХИТЕКТУРЫ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	инициалы, фамилия



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19.07.2023г. № КУВН-001/2023-165501660			
Кадастровый номер:		78:31:0001290:2697	
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 78-01-9517/2004-400.1 24.11.2004 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 894070103461004054004054 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ Действителен с 07.09.2022 по 04.08.2025	Инициалы, фамилия



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Казанская улица	
Номер дома	17-19	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Казанская улица, дом 17-19; Гороховая улица, дом 22

Тип здания:

Капитальное
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

<input type="checkbox"/> здание	<input type="checkbox"/> часть здания
<input type="checkbox"/> сооружение	<input type="checkbox"/> часть сооружения
<input checked="" type="checkbox"/> помещение(я)	<input type="checkbox"/> часть(и) помещения(я)

Номер объекта учета *:

2-Н

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

2-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 **:

<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение	<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Канализация

Технический этаж

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

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

312.2

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

312.2

2-Н

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

312.2

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 312.2 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.

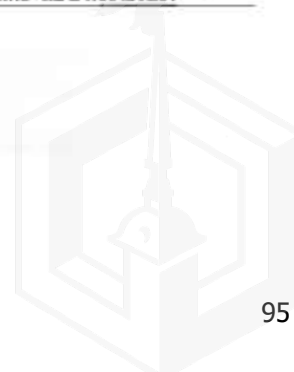
Характеристики объекта, элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из

ЕГРН от 16.05.2023 №КУВИ-001/2023-112620113 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 16.05.2023 №04-10-9093/23-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 24.05.2023.

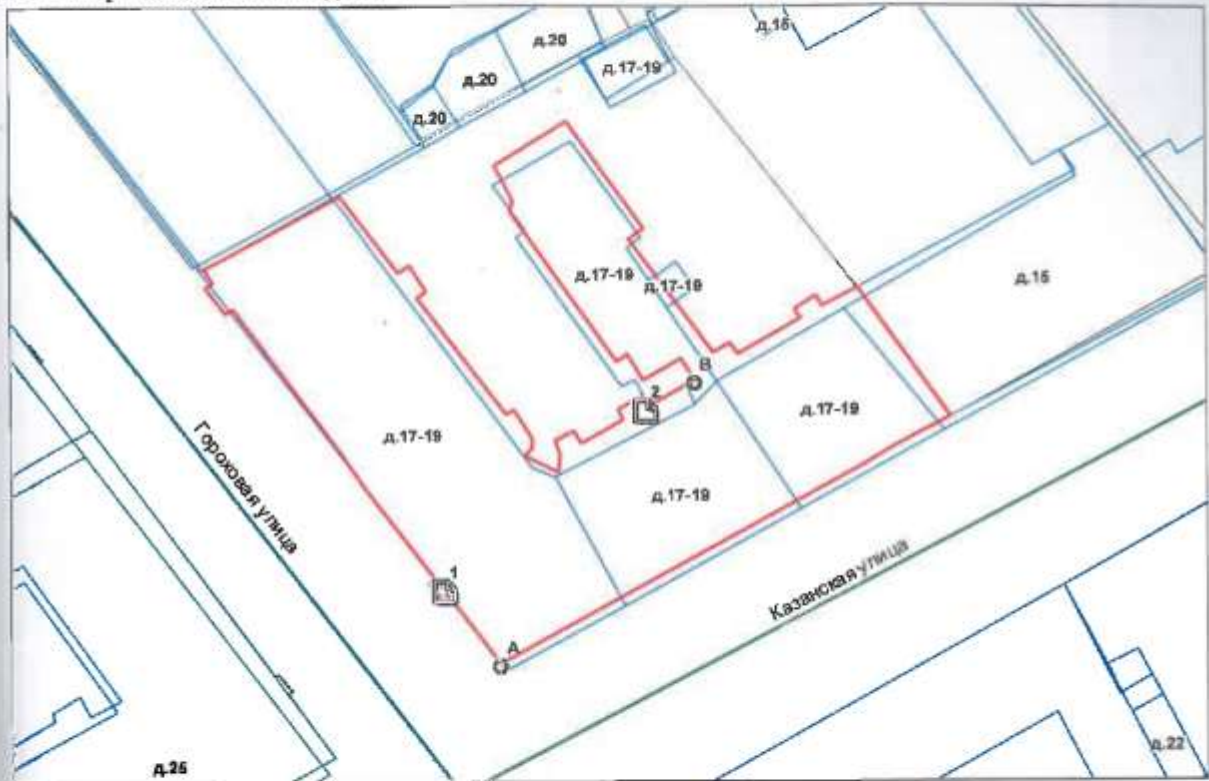
* не заполняется при учете личного объекта недвижимости

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

*** не указывается, 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		Примсчание
			X, м	Y, м	
1	А	1	113870.14	93737.93	
2	В	2	113887.48	93753.41	

Исполнитель: Николаенко В.Н.
 Начальник ПИБ Центрального
 департамента кадастровой
 деятельности:
 Дата: 24 мая 2023 года



Район: Центральный

Всего пронумеровано и
продублировано 2 листа(ов)

№ 05 2023 г.
Начальник ПИБ Центральное
Департамента кадастровой
деятельности В.Б. Михалева





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

№01-43-6196/23-0-1 от 22.03.2023

№ 01-43-6196/23-0-0 от 21.03.2023

На № 04-07-4908/23-0-0 от 21.03.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г.Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 17-19, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

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

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

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

Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

Заместителю директора ИСПБ СПб
ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00CDFC752B88C41EB232883D93E72D081D
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова



25.04.2023



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

19.04.2023 № 128-130-14/29

На № 04-21-4852/23-0-0 от 21.03.2023

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 17-19, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

 Е.В. Цыганов

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-20112/23-0-0
от 25.04.2023





19.05.2023 № ЭСКЛ/16-01/5527
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 16.05.2023 №№ 23-026251, 23-026281 о восстановлении документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объектов «нежилые помещения», расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 17-19, литера А, пом. 2Н, кад. номер 78:31:0001290:2697;

- Санкт-Петербург, пр. Новочеркасский, д. 43/17, литера А, пом. 17Н, кад. номер 78:11:0006025:4290 (далее – Объекты), соответственно, сообщая 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, ул. Казанская, д. 17-19, литера А;

- Санкт-Петербург, пр. Новочеркасский, д. 43/17, литера А.

Документ подписан электронной подписью
Омеляченко Анастасия Павловна
Сертификат: 7822BA005CAF17B34E3E9C53AE6B4E4
Дата подписания: 19.05.2023
Действителен с 29.11.2022 по 29.02.2024



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. №№ 23-026251, 23-026281

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

Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 7822BA005CAF17B34E3E9C53AEF6A6E4
Дата подписания: 19.05.2023
Действителен с 29.11.2022 по 29.02.2024





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Невский пр., д. 176, Санкт-Петербург, 191167
Тел. (812) 576-28-00 Факс (812) 417-45-84
[http:// www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)

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

Очкивской О.С.

№01-10-2726/23-0-1 от 19.04.2023
На № 04-07-4907/23-0-0 от 21.03.2023

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше письмо от 21.03.2023 № 04-07-4907/23-0-0 администрация Центрального района Санкт-Петербурга направляет контактные данные лица, обеспечивающего доступ в нежилое помещение 2-Н по адресу: Казанская улица, дом 17-19, литер А – председатель товарищества собственников жилья «Казанская 17-19» Куркина Любовь Сергеевна, телефон: +7 (911) 245-58-68.

Одновременно сообщаем, что ответственное лицо уведомлено о необходимости организации доступа в вышеуказанное помещение.

Заместитель главы
администрации



Д.Ю.Спиридонов

Грудников В.М.
409-86-74



15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе





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

ООО «Новосибирская оценочная компания»

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

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

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

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

По состоянию на «12» апреля 2023 г. Иванович А.О. работает в должности Генерального директора в ООО «Новосибирская оценочная компания» (основное место работы), в АНО «Независимая экспертиза» в должности оценщика (по совместительству).

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

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

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 67 отчетов.

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

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

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

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

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2023 г.

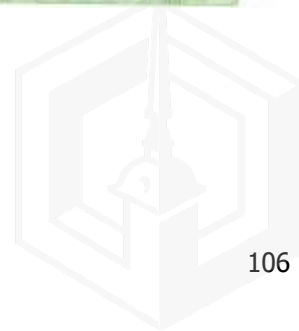
Дата составления выписки 12.04.2023 г.

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

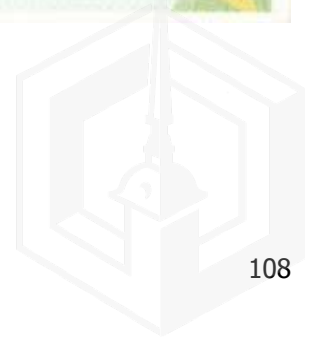


П.В. Панова











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

г. Иркутск (Предыдущий договор / полис № 700-0002425-04704 от «02» декабря 2022 г.)
 Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

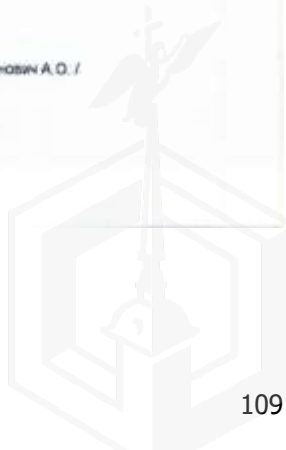
По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной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

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос») Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бесплатно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939; 350045, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-907-007, +7 (861) 212-64-10; Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, и/с: 3010181020000000823, БИК: 044525823. www.skgeios.ru , comp@skgeios.ru			
2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванович Алексей Олегович Паспорт серия 2506 номер 853194, к/м выдан ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не код 380-040, когда выдан: 29.08.2007; адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Ипподромная, д.75, кв. 52 ; дата рождения: 14.07.1987; гражданство РФ; телефон 8 (363) 359-79-09; e-mail: pok-osenka@mail.ru. Тип деятельности: <input type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; <input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом. Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО "Новосибирская Оценочная компания" 530045, Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт Красный, д. 79, офис 2			
3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь; <input type="checkbox"/> иное лицо (наименование): (Адрес, реквизиты):			
4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчик, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ: <input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем. <input type="checkbox"/> 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 оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.			
7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта применения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.			
8. СТРАХОВАЯ СУММА: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.			
8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю: 8.1.1. <input checked="" type="checkbox"/> На один и каждый страховой случай: 30 000 000,00. 8.1.2. По дополнительным расходам: <input type="checkbox"/> Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: _____ % от страховой суммы. <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная			
10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6900 (Шесть тысяч девятьсот) руб., страховой тариф: 0,022%.			
10.1. Порядок уплаты страховой премии: <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, не позднее «02» декабря 2022 г.; <input type="checkbox"/> в рассрочку:			
1 взнос в размере _____ не позднее _____	2 взнос в размере _____ не позднее _____	3 взнос в размере _____ не позднее _____	4 взнос в размере _____ не позднее _____
11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «03» декабря 2022 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «02» декабря 2023 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.			
12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:			
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: 13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил. 13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». 13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлись 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(-ов), 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) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе передаваемых 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://skgeios.ru/wopbaa/pjock/ag2/ag2886f91b69d51438980495c28843.pdf . 13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-24). 13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродяжников Л.А. ИНН 04704 13.9. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Полиса: 13.9.1. Приложение № 1. Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50. 13.9.2. Приложение № 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г.			

От имени Страховщика:
 Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж Филмала в г. Иркутск
 На основании утверждения № 323 от 03.10.2022.

Страхователь:
 _____ / Иванов А. О. /

мл _____ / Лысова Е. М. /





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

г. Иркутск Предыдущий договор / полис № 700-0002689-04704 от «28» 04 2022 г.
 Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «10» апреля 2023 г. (далее по тексту – Заявление) и Заключении на страхование, а также в Правилах страхования 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 заказчику, заключающему 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 СИЛ № 0397, выдана безсрочно, ИНН 7706513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939; 350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-84-10; Р/с: 4070181009900003035 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.gelios.ru, company@gelios.ru	
2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания» ОГРН 1093804001785, ИНН 5400444797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.79, офис 215; р/с 40702810723250002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810800000000774; БИК 045004774; тел.: ; e-mail: ;	
3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь; <input type="checkbox"/> иное лицо (наименование): (Адрес, реквизиты):	
4. ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третья лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчик, заключающие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.	
5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем. <input type="checkbox"/> По договору № _____ от «___» ____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем (Застрахованным лицом).
6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
8. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000 (Сто миллионов) руб.	
8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:	8.1.1. <input type="checkbox"/> На один и каждый страховой случай; 8.1.2. По дополнительным расходам: <input type="checkbox"/> Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя; _____ % от страховой суммы. <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> безусловная; <input type="checkbox"/> условная	
10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 35 000 (Тридцать пять тысяч) руб., страховой тариф: х%.	
10.1. Порядок уплаты страховой премии: <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, не позднее «28» 04 2023 г.; <input type="checkbox"/> в рассрочку: 1 взнос в размере х на последнее х; 2 взнос в размере х на последнее х; 3 взнос в размере х на последнее х; 4 взнос в размере х на последнее х	
11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «29» 04 2023 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «28» 04 2024 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.	
12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: 13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил. 13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». 13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений. 13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных. 13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ. 13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://gelios.ru/upload/iblock/5c/5c2886f91bf88e51438880495c2e0843.pdf 13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.09.2018 № КФНП-24). 13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовиков А.А. ИКП 04704 13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса: 13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2018 № 50. 13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.	

От имени Страховщика:
 Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж
 Филиала в г. Иркутск
 На основании Доверенности №286 от 01.01.2023г.

 /Лысеев Е.М./

От имени Страхователя:
 Должность: Генеральный директор
 Новосибирская
 Оценочная
 Компания

 /Иванович А.О./

