

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда,
находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга
от 22.08.2024 № 05-25-1831/240-0

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, Московский пр., д. 4, литера А, пом. 1Н

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001059:1644

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 73,5 кв.м.

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет: 1 382 535 рублей (один миллион триста восемьдесят две тысячи пятьсот тридцать пять рублей) (без учета НДС).

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

Объект является выявленным объектом культурного наследия «Дома М.В. Вяземской (2 здания)».

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: 20 (двадцать) кВт.

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

Заместитель
Комитета

председателя

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

К.В.Федоров



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Московский проспект	
Номер дома	4	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Московский проспект, дом 4

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 *:

1-Н

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

1-Н

Занимаемые этажи:

<input checked="" 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 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:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	4
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

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

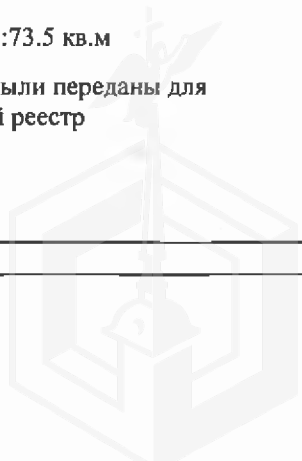
73.5	
73.5	1-Н
73.5	

Примечание:
 Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 73.5 кв.м

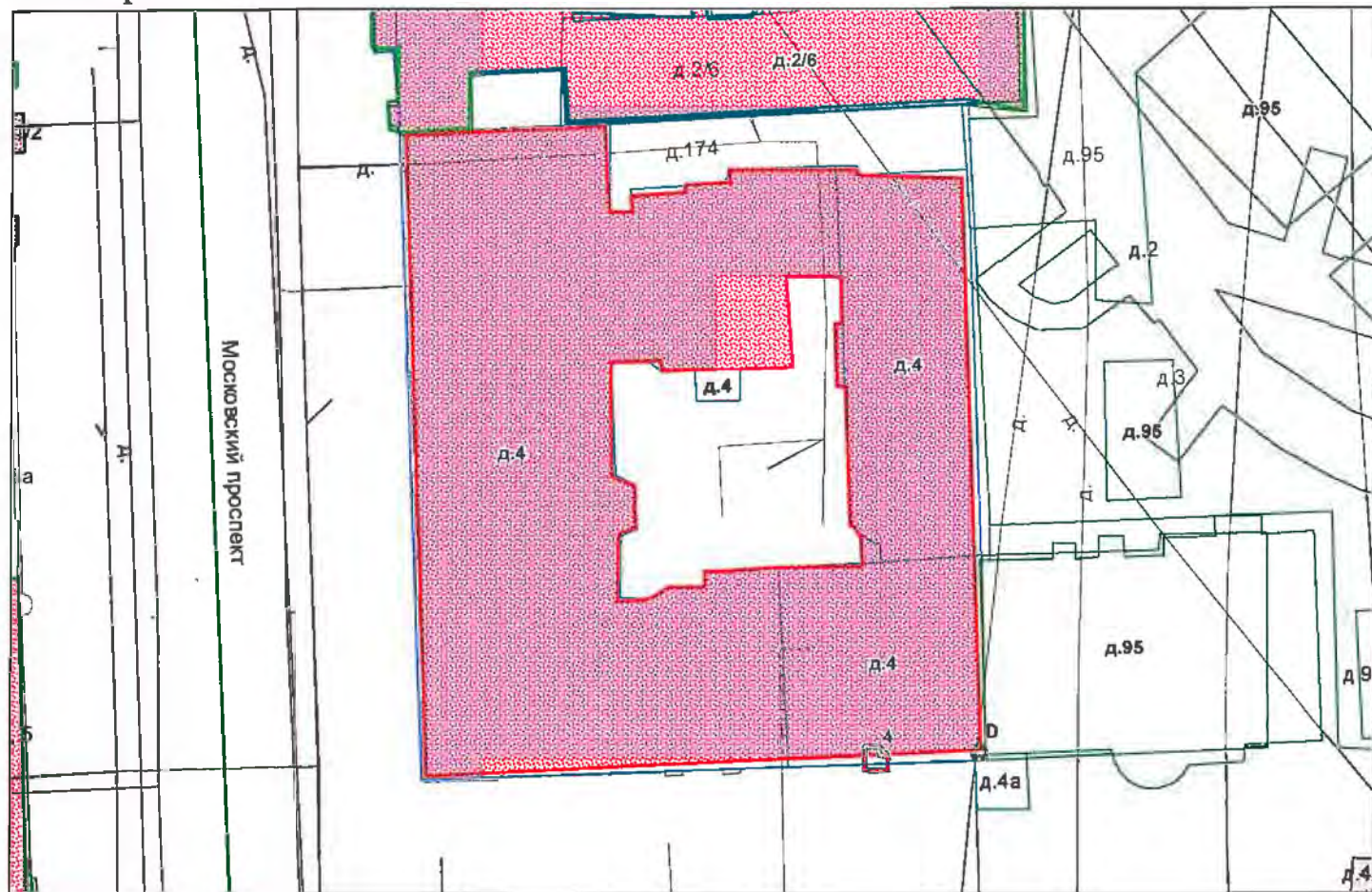
В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/не-верно (не нужно зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.
 Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 23.04.2020 № 78/001/004/2020-53938

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
 ** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
 *** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета



2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	4	113875.93	93085.80	

Исполнитель: Сорокина Г.И.
 Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
 ПИБ Центрального района:
 Дата: 19 июня 2020 года

Сорокина

 Н.В.Крайнова

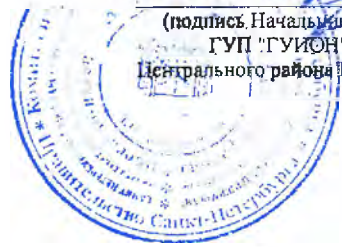


Район: Адмиралтейский



Прочито и пронумеровано
листа (ов)

(подпись Начальника Филиала
ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района Н.В. Крайнова)



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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2023, поступившего на рассмотрение 24.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96064043	
Кадастровый номер:	78:32:0001059:1644
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001059
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1059:1:7:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н
Площадь:	73.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21220697.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001059:1056
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p align="center">Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347СFAD6FА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96064043			
Кадастровый номер:		78:32:0001059:1644	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96064043			
Кадастровый номер:		78:32:0001059:1644	
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 1111426.1 23.03.2000 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	25.04.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0197/2005-050	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347СFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

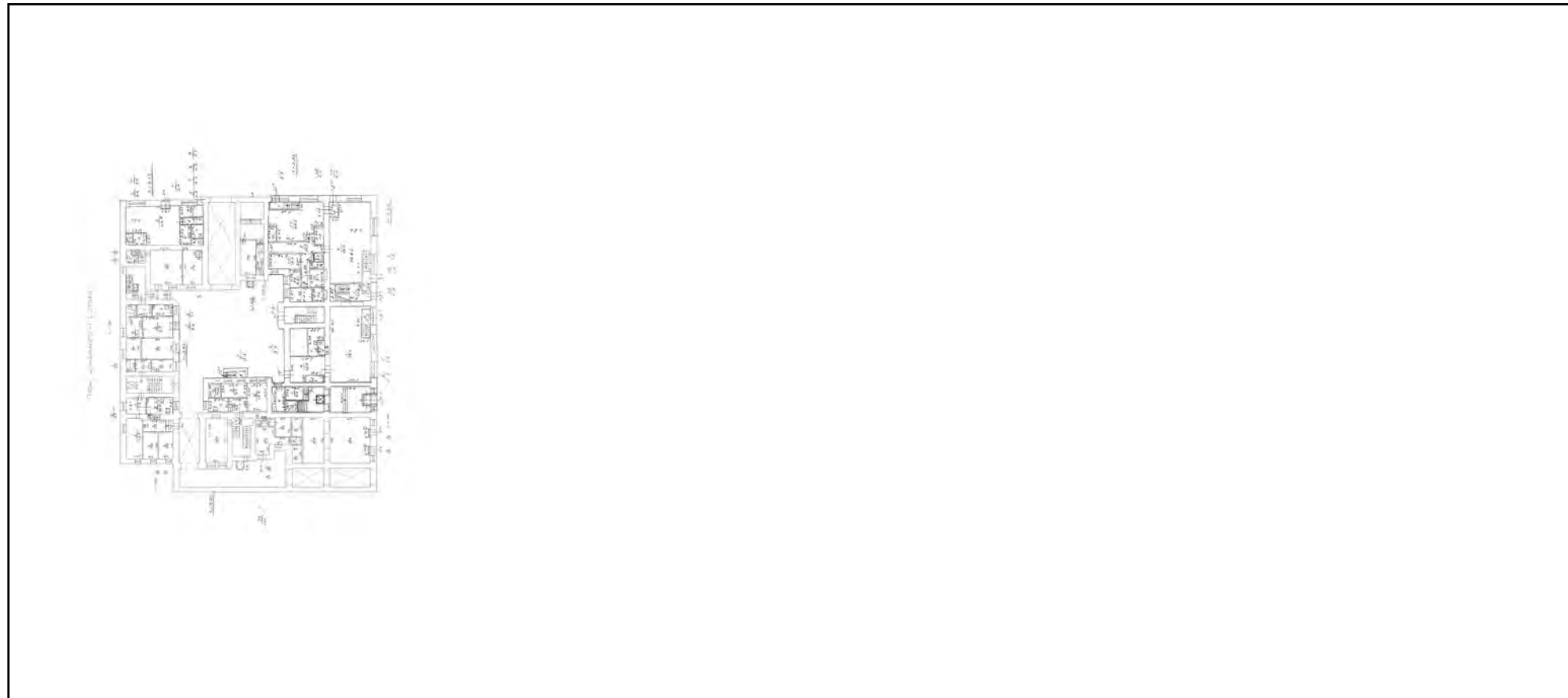
инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96064043		
Кадастровый номер:		78:32:0001059:1644
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

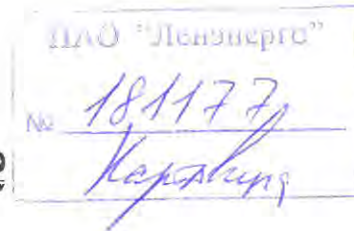
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-96064043			
Кадастровый номер: 78:32:0001059:1644		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

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

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

**А К Т
об осуществлении технологического присоединения**

№ 24392

от "26" 05 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Исполняющего обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Калинина Вячеслава Андреевича,

(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

Доверенности № 216-16 от 11.05.2016г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Викторика»,

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемое в дальнейшем заявителем, в лице

Генерального директора Шукюрова Эльнура Зейналабдын оглы,

(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании

Устава,

(устава, доверенности, иных документов)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем. Сетевая организация оказала заявителю услугу по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) заявителя в соответствии с мероприятиями по договору об осуществлении технологического присоединения от 10.05.2016 №ОД-СПб-7350-16/12867-Э-16 в полном объеме на сумму 20 650,00 рублей (двадцать тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе 18% НДС 3 150,00 рублей (три тысячи сто пятьдесят рублей 00 копеек), выполненными по техническим условиям от 10.05.2016 Приложение №1 к договору №ОД-СПб-7350-16/12867-Э-16.

Акт о выполнении технических условий № 16-12867/АВ.

Акт осмотра электроустановок № 16-12867/АО.



Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **20 (двадцать) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов, в том числе: максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств: **отсутствует**.

Совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов (кВА): не предусмотрено.

Энергопринимающие устройства заявителя: **ГРЩ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилое помещение	Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н.

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источники питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Пределное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоваздушной и режимной автоматика
1	РУ-0,4 кВ к/к № 1815	ПС36 (РТП5570, РТП5504, ТП5306), ф.36-1,2, ф.36-28, ф.36-46.	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска №1815 и кабельных конечников кабельных линий 0,4 кВ, отходящих в сторону электроустановок заявителя.	0,4	20	Не предусмотрено	3	0,35	В соответствии с однолинейной схемой

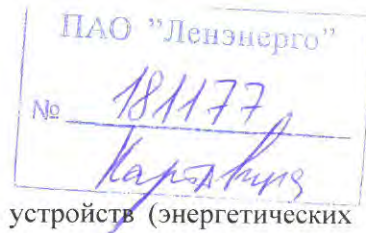
Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1											

В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № **D-049905**

№ **181177**
Карелова
 ОАО "Ленэнерго"

Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.
Прочие сведения: не предусмотрено



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

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»
ИНН/КПП 7803002209/781001001
Адрес: 196247, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1

Заявитель:

ООО «Викторика»
ИНН/КПП 7806483902/783801001
Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр-кт,
д. 4, лит. А, пом. 1Н

И.о. заместителя директора по реализации
и развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»
«Кабельная сеть»

/Калинин В.А./



Генеральный директор

/Э.З. Шукюров/



№ 16-12867-Цр

Исполнитель: Пирожникова О.П./Ильина В.А.
Тел.: 595-32-51





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

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

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

АКТ осмотра (обследования) электроустановки

№ 16-12867/АО

от "26" 05 2016 г.

Акт составлен в присутствии представителя Заявителя – ООО «Викторикка» о том, что проведен осмотр электроустановки нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, построенной (реконструированной) в рамках выполнения технических условий по заявке № 16-12867, приложение к договору о технологическом присоединении от 10.05.2016 № ОД-СПб-2350-16/12867-Э-16, по заявлению вх. № ЭСКЛ/16-01/5016.

Характеристики технологического присоединения в соответствии с техническими условиями: максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя: 20 кВт.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности
РУ- 0,38 кВ КК № 1815	ПС-36, ф.ф. 36-12, 36-28, 36-46 (РТП-5570, ТП-5306)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ- 0,38 кВ КК № 1851 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону электроустановок заявителя	0,38	20	3

Установлено:

1. Перечень и характеристики электрооборудования, предъявленного к осмотру: в соответствии с проектной схемой.
2. Характеристики установленных приборов учета (измерительных комплексов, систем учета): в соответствии с актом допуска приборов учета.
3. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики: в соответствии с проектной схемой.
4. Автономный резервный источник питания: отсутствует
5. Документы, рассмотренные в ходе осмотра:
 - сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
 - протоколы приемо-сдаточных испытаний электроустановки;
 - проектная схема электрических соединений объекта.



6. Выявленные замечания:

Blank lined area for notes, containing a large blue scribble.

Заключение по результатам осмотра:

Присоединяемая электроустановка нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н,

соответствует
(соответствует (не соответствует))

техническим условиям и представленной технической документации для технологического присоединения.

Прочие отметки:

Handwritten mark

Осмотр электроустановки произвел:

Мастер
(должность)
Александр Александрович
подпись (Ф.И.О.)

Заявитель (уполномоченный представитель заявителя):

Иванов В.И.
(должность)
Иванов В.И.
подпись (Ф.И.О.)
№ 508



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
 ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

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

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

АКТ О ВЫПОЛНЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

№ 16-12867/AB _____ от " ____ " _____ 20__ г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго», именуемое в дальнейшем ПАО «Ленэнерго», с одной стороны, и ООО «Викторикка» с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Филиалом ПАО «Ленэнерго» «Кабельная Сеть» проведена проверка выполнения ООО «Викторикка» технических условий № 16-12867, приложение к договору о технологическом присоединении от 10.05.2016 № ОД-СПб-2350-16/12867-Э-16 на технологическое присоединение к электрическим сетям энергопринимающих устройств электроустановки нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 4, лит. А, пом. 1Н.

2. В ходе проверки рассмотрено выполнение п. 9 технических условий.

3. Характеристики присоединения по техническим условиям:

максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя: 20 кВт.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения
РУ- 0,38 кВ КК № 1815	ПС-36, ф.ф. 36-12, 36-28, 36-46 (РТП-5570, ТП-5306)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ- 0,38 кВ КК № 1851 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону электроустановок заявителя	0,38	20	3

4. В ходе проверки произведено рассмотрение следующих документов, представленных в целях подтверждения выполнения технических условий:

- сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
- протоколы приемо-сдаточных испытаний электроустановки;
- проектная схема электрических соединений объекта.

5. В ходе проверки произведен осмотр (обследование) электроустановок, составлен акт осмотра (обследования) электроустановок: № 16-12867/АО _____ от ____ . ____ .2016.

6. По результатам проверки установлено, что мероприятия, предусмотренные техническими условиями (этапом технических условий), выполнены.

Подписи сторон

От ПАО «Ленэнерго»:

И.О. заместителя директора по реализации
услуг ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

В.А. Калинин

Исп. Песков В.А.

Заявитель:



ДОЛЖНОСТЬ

Подпись (Ф.И.О.)

допуска прибора учета (измерительного комплекса, системы учета) электрической энергии в эксплуатацию

Наименование потребителя (ССО): ООО Рубин

Адрес объекта потребителя (ССО): Ленинградская обл., г. Ленинград, ул. Мухоморова, д. 11, кв. 114

Договор: 16-0867 Объект: указать наименование объекта

В соответствии с Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, проведена процедура допуска прибора учета в эксплуатацию, о чём составлен настоящий Акт.

1. Уполномоченные представители, принимающие участие в процедуре допуска:

Наименование сетевой организации	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование ГП (ЭСК)	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование потребителя (ССО)	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование организации	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование организации	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет

2. Сведения о точке поставки, в отношении которой установлен прибор учета:

Наименование или № _____

Описание присоединения: ПС, U_{штг} № фидера ТП, РТП № фидера КК № фидера

Вид учета: Расчетный (основной) Контрольный (резервный) Технический P_{макс.} кВт

3. Характеристики прибора учета:

Тип	Собственник	Коэффициент расчетный	Место установки	Тариф
Заводской номер	№ 20594145 ПС.6	Год выпуска	2015	
Класс точности	0,5	Дата поверки (кв., год)	12-11	
I _{ном} , А	200	Дата след. поверки (кв., год)	12-31	
U _{ном} , В	220/100	Наличие ИКК (да / нет)	нет	

Вид энергии	A _{пр}	A _{обр}	P _{пр}	P _{обр}
Показания эл.эн.	1,32		0,55	0,29
Показания мощн.				
Канал сумматора				
Скорость или №				

Состояние прибора учета: _____

Установленные пломбы (знаки): _____

Место установки: Клемная крышка прибора учета Интерфейс / кн. сброса, защитная крышка ИКК Иное

Номер пломбы до допуска _____

Номер пломбы после допуска _____

Организация, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

4. Характеристики измерительных трансформаторов тока:

Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	I ₁ / I ₂ , (А)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата след.поверки	Номер пломбы (знака)	
								до допуска	после допуска
А									
В									
С									

Состояние трансформаторов тока: _____

Организация, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

АКТ № Д- 049905

5. Характеристики измерительных трансформаторов напряжения: УИЭС

Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	U ₁ / U ₂ , (В)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата след.поверки	Место установки	
								Номер пломбы (знака)	
								до допуска	после допуска
А									
В									
С									

Состояние трансформаторов напряжения: _____

Организация, установившая пломбу _____ Ф.И.О. представителя, установившего пломбу _____

6. Сведения об оборудовании АИИС, при наличии АИИС (сведения о пломбах в п.10 настоящего акта):

	Собственник	Место установки	Тип	Заводской номер	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата след.поверки
УСПД							
Коммуник.оборуд.							
Прочее							

7. Результаты проведения измерений в ходе процедуры допуска прибора учета в эксплуатацию:

Фаза	Первичный ток, А	Вторичные токовые цепи		Цепи напряжения	
		Ток, А	Угол фазового сдвига (UI)	Фазное напряжение, В	Угол сдвига напряж. (UU)
А				230	120
В				230	120
С				230	120

Измерения проводились поверенными приборами: _____

8. Заключение: схема включения прибора учёта собрана _____

тип _____ № _____
правильно / неправильно

9. Решение о допуске прибора учёта в эксплуатацию или об отказе в допуске: _____

допущен / не допущен

10. Иные места установки контрольных пломб и (или) знаков визуального контроля:

№ п/п	Вид (пломба или знак)	Место установки	Номер пломбы (знака)		Организация, установившая пломбу (знак)	Ф.И.О. представителя, установившая пломбу (знак)
			до допуска	после допуска		

11. Необходимые мероприятия, выполнение которых является обязательным условием для допуска прибора учета в эксплуатацию:

12. Подписи лиц, принимавших участие в процедуре допуска и получивших один экземпляр акта:

Наименование сетевой организации		подпись	Ф.И.О.
Наименование ГП (ЭСК)		подпись	Ф.И.О.
Наименование потребителя (ССО)		подпись	Ф.И.О.
Наименование организации		подпись	Ф.И.О.
Наименование организации		подпись	Ф.И.О.

13. Отказ от подписи акта или несогласие с указанными в акте результатами процедуры допуска (указать причину отказа или несогласия):

АКТ
разграничения границ балансовой принадлежности сторон

№ 16-112-ЦР

от: 24 05 20 16 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице И.о. заместителя директора по реализации и
(Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Калинина Вячеслава Андреевича

действующего на основании Доверенности № 109-16 от 09.03.2016г. с одной стороны,
(устава, доверенности, иных документов)

и Общество с ограниченной ответственностью «Викторикка»,
(полное наименование заявителя – юридического лица. Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице _____
(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании _____ с другой стороны,
(устава, доверенности, иных документов)

в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся по адресу:

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Акт о технологическом присоединении от _____ г. Рег.№ _____

(№ 16-12867)

Характеристики присоединения:

Максимальная мощность 20 кВт, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов, в том числе:

максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств: отсутствует.

Совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов _____ - _____ кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
<i>РУ-0,4 кВ к/к № 1815</i>	<i>ПС36 (РТП5570, РТП5504, ТП5306), ф.36-12, ф.36-28, ф.36-46.</i>	<i>РУ-0,4 кВ кк1815</i>	<i>0,4 кВ</i>	<i>20</i>	-	3

У сторон на границе балансовой принадлежности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
<i>к/к № 1815</i>	<i>ГРЩ и внутренние сети Заявителя, КЛ 0,4кВ, отходящая от к/к № 1815 до ГРЩ Заявителя.</i>

АКТ
разграничения границ балансовой принадлежности сторон

№ 16-112-ЦР

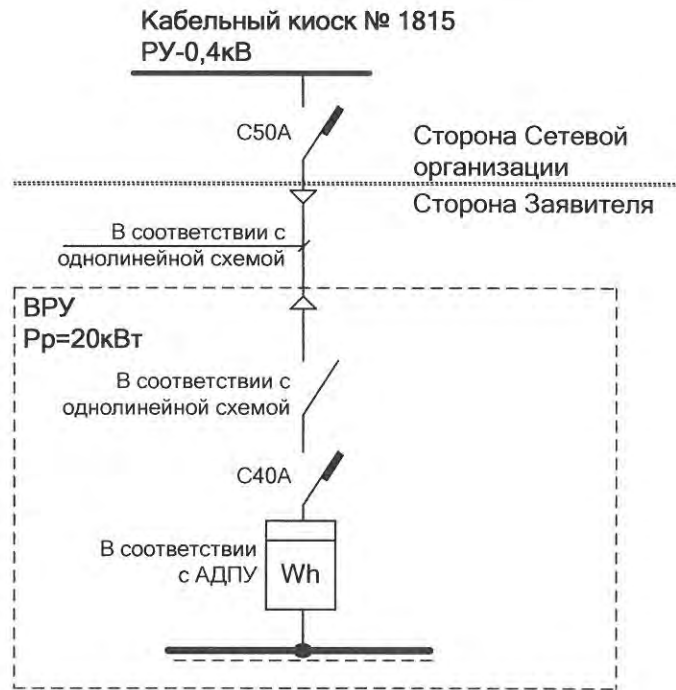
Границы балансовой принадлежности сторон установлены:

Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кк1815 и кабельных наконечников

(описание границ балансовой принадлежности)

кабельных линий 0,4 кВ, отходящих в сторону электроустановок Заявителя по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

Подписи сторон:

Сетевая организация:

И.о. заместителя директора по реализации и
(должность)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»
«Кабельная сеть»

Подпись

Калинин В.А.
(Ф.И.О.)



Подпись

(Ф.И.О.)

**АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон**

№ 16-112-ЦР

от: 24 05 20 16 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице И.о. заместителя директора по реализации и
(Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Калинина Вячеслава Андреевича

действующего на основании Доверенности № 109-16 от 09.03.2016г. с одной стороны,
(устава, доверенности, иных документов)

и Общество с ограниченной ответственностью «Викторикка»
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице _____
(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании _____ с другой стороны,
(устава, доверенности, иных документов)

в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся по адресу:

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Акт о технологическом присоединении от _____ г. Рег.№ _____
(№ 16-12867)

Характеристики присоединения:

Максимальная мощность 20 кВт, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов, в том числе:

максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств: отсутствует.

Совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов _____ - _____ кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,4 кВ к/к № 1815	ПС36 (РТП5570, РТП5504, ТП5306), ф.36-12, ф.36-28, ф.36-46.	РУ-0,4 кВ кк1815	0,4 кВ	20	-	3

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
к/к № 1815	ГРЩ и внутренние сети Заявителя, КЛ 0,4кВ, отходящая от к/к № 1815 до ГРЩ Заявителя.

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон

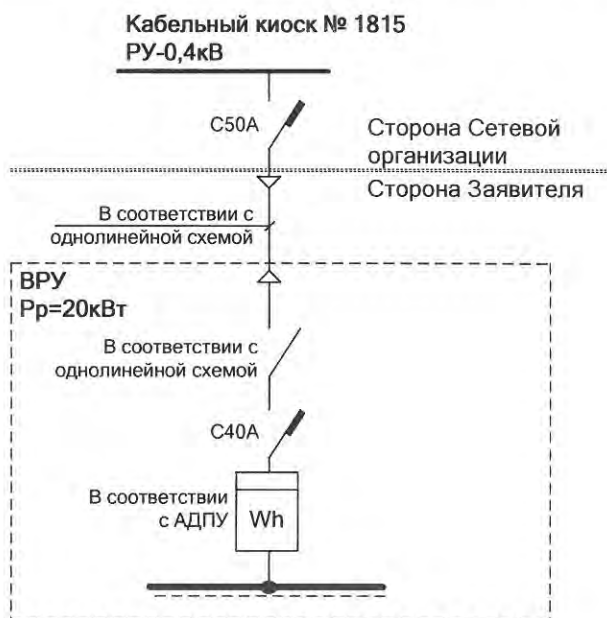
№ 16-112-ЦР

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:

Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кк1815 и кабельных наконечников
(описание границ эксплуатационной ответственности)

кабельных линий 0,4 кВ, отходящих в сторону электроустановок Заявителя по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. Потребитель от составления Акта согласования технологической и аварийной брони электроснабжения отказался.
2. Без акта технологического присоединения и акта разграничения границ балансовой принадлежности акт недействителен.

Акт согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения потребителя электрической энергии (мощности)

не составлен

составлен / не составлен

В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Заявителя, последний обязан считать своё оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.

В случае перерыва электроснабжения, не связанного с неисполнением Заявителем обязательств по соответствующим договорам и их расторжением, а также с обстоятельствами непреодолимой силы и иными основаниями, исключающими ответственность гарантирующих поставщиков, энергоснабжающих, энергосбытовых и сетевых организаций и иных субъектов электроэнергетики перед Заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договоров, а также действием устройств противоаварийной автоматики, надежность электроснабжения электроприемников, обеспечивающих аварийную и (или) технологическую броню, обеспечивается резервными источниками снабжения электрической энергии (РИСЭЭ) Заявителя.

Для ведения оперативных переговоров Заявитель и Сетевая организация ежегодно обмениваются списками оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по электробезопасности, места нахождения и номеров телефонов. Списки подписываются уполномоченными представителями Сетевой организации и Потребителя.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

И.о. заместителя директора по реализации и
(должность)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»

«Кабельная сеть»

Подпись

Калинин В.А.

(Ф.И.О.)

Заявитель:

(должность)

Подпись

(Ф.И.О.)

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Викторикка»

Энергоснабжаемый объект: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Список лиц, имеющих право ведения оперативных переговоров

№	Фамилия, имя, отчество	Должность	Гр.эл.безоп.	Телефон
1	Шушуров Забнур Забнурович Отло	ген. директор		8-811-101-01-58
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8			факс	

Примечание:

При отсутствии круглосуточного дежурства оперативного электротехнического персонала дополнительно в списке указать номер телефона дежурного по предприятию (организации).

Телефон дежурного диспетчера Центрального района филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть»: 494-39-23, 494-37-04.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

И.о. заместителя директора по реализации и
(должность)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»

«Кабельная сеть»

Калинин В.А.

(Ф.И.О.)

Подпись

Заявитель:

(должность)



Подпись

(Ф.И.О.)



2

В соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением правительства РФ от 27 декабря 2004г. №861 (далее – Правила) на основании поданных заявок вх. № 16-12867 получен на подписание проект Акта о технологическом присоединении (далее – Акт) в ___ экземплярах.

Уведомлен о необходимости возврата подписанного проекта Акта в течение 3 (трёх) дней с даты получения (п.78 Правил).

Согласен, что в случае не предоставления в ПАО «Ленэнерго» подписанного Акта заявка будет снята с рассмотрения без дополнительного уведомления. Повторное оформление Акта будет возможно на основании вновь поданной заявки.

Заполняется при выдаче проекта Акта на подпись заявителю:

ФИО представителя заявителя, получившего проект Акта	подпись
	<i>На обложке</i>
контактный телефон	
«__» _____ 201__ г. дата получения проекта Акта	

Заполняется при выдаче заявителю зарегистрированного Акта:

«26» 05 2016 г.
дата возврата подписанного Акта в ОАО «Ленэнерго» на регистрацию

✓ <i>Исх. № 717</i>	ФИО представителя заявителя, получившего зарегистрированный экземпляр Акта	подпись
		<i>[Signature]</i>

✓ контактный телефон: *8-911-104-0158*

✓ «26» 05 2016 г.
дата получения зарегистрированного экземпляра Акта





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-3431/23-0-1 от 16.02.2023

№ 01-43-3431/23-0-0 от 15.02.2023

На № 04-07-2549/23-0-0 от 15.02.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **190031, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дома М.В. Вяземской (2 здания)".

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46





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

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

№01-43-3658/23-0-1 от 14.03.2023

На № 04-07-2683/23-0-0 от 17.02.2023

Рег. № 01-43-3658/23-0-0 от 17.02.2023

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

Федюшовой Е.Ю.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А; дом 6, литера А на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дома М.В. Вяземской (2 здания)».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 1-Н КГИОП заключались охранные обязательства от 13.07.2006 № 6750, от 23.10.2008 № 8476. В силу пункта 4 названных охранных обязательств последние прекращают свое действие при прекращении права пользователя на помещение со дня передачи помещения по акту от пользователя третьему лицу. Дополнительно сообщаем, что заявлений о расторжении указанных договоров в КГИОП не поступало.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение на 19 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00AF4EA1EF1A6C3411A7FC11ABA65C21B9
Владелец Трушина Жанна Германовна
Действителен с 24.03.2022 по 17.06.2023

Ж.Г. Трушина

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



28.03.2023

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

24.03.2023 № СПб-130-3086

На № 04-21-2855/23-0-0 от 21.02.2023

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, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1-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





№ 06-01-1270/23
от 21.11.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Центр повышения эффективности использования государственного имущества»
Невский пр., д.146, Санкт-Петербург, 191024 Тел./Факс: (812)710-70-10 E-Mail: info@среиги.ру
ОГРН 1117847089381, ИНН 7801542311, КПП 784201001

АКТ № 06-01-1270/23
об освобождении/пресечении незаконного использования

Санкт-Петербург

«20» 11 2023 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» (далее – Учреждение), в лице заместителя директора Клявина Максима Николаевича, Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в лице Вриси
Николаевича

Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Маслякова Сергея Викторовича, составили настоящий Акт, подтверждающий освобождение земельного участка/пресечение незаконного использования объекта нежилого фонда, площадью 73,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1644, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н (далее - Объект)**, в принудительном порядке.

На момент составления настоящего Акта третьи лица, а также имущество третьих лиц на Объекте отсутствуют.

Особые отметки: приказ ККИ от 24.08.2022 г. № 7693-по

Фотофиксация на 2 л.

Представитель Учреждения

Клявин М.Н.

Представитель Комитета

Масляков С.В.





Широта: 59.925071
Долгота: 30.318422
Возвышение: 5.13±2 м
Точность: 22.5 м



Широта: 59.92522
Долгота: 30.318472
Возвышение: 5.33±1 м
Точность: 15.2 м



ОТЧЕТ №3481 Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н
Дата оценки	16 августа 2023 г.
Дата составления отчета	28 ноября 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.



Исх. №3481Н/2023 от 28 ноября 2023 г.

= Сопроводительное письмо к отчету =

Для заместителя председателя

Комитета Федорова К. В.

В соответствии с Государственным контрактом № 23000213 от 07.03.2023 г. и Заданием на оценку №24 от 28 апреля 2023 г., Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания» произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проводится для определения рыночной величины арендной платы за объект.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3481Н/2023 от 28 ноября 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания», сделан вывод, что величина рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом недвижимого имущества составляет:

Таблица 1. Результаты расчета

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)	с учетом НДС, руб. в год* (округл.)	без учета НДС, руб. в год* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н	73,5	1 881,00	1 567,50	138 253,50	115 211,25	1 659 042,00	1 382 535,00

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

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания»



А.О. Иванович



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
4.1 Сведения о заказчике	9
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	10
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	12
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки.....	13
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	13
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	16
7.6 Фотоматериалы	16
7.7 Информация об износе и устаревании	23
7.8 Описание местоположения объекта оценки	26
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург	27
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
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	28
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России.....	28
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации	30
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург.....	32
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации	33
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36

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.....	38
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	46
8.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	47
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	47
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	48
10.1	Определение вида оцениваемой стоимости.....	48
10.2	Терминология.....	49
10.3	Подходы к оценке.....	50
10.4	Сравнительный подход.....	51
10.5	Доходный подход.....	52
10.6	Затратный подход.....	54
10.7	Обоснование использования подходов к оценке.....	56
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	56
11.1	Подбор объектов-аналогов.....	57
11.2	Выбор единицы сравнения.....	61
11.3	Техника корректировок.....	61
11.4	Определение элементов сравнения.....	61
11.5	Описание и расчет корректировок.....	62
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
14	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	79
15	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	81
15.1	Копии интернет - страниц объектов-аналогов.....	81
15.2	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	89
15.3	Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе.....	146



1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

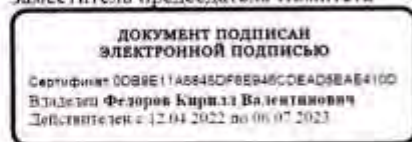
Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 24

1. **Объект оценки:** (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки) нежилое помещение 1Н площадью 73,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1644, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, литера А.
2. **Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга
3. **Цель оценки:** определение рыночной величины годовой арендной платы за объект.
4. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта оценки сроком на 10 (десять) лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
5. **Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра.
6. **Вид стоимости:** рыночная
7. **Предпосылки стоимости:**
 - предполагается сделка с объектом оценки;
 - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»; субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
 - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
 - характер сделки – добровольная.
8. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта:** право владения и пользования (право аренды).
9. **Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 07.03.2023 № 23000213.
10. **Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с документами технической инвентаризации.
11. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
12. **Указание на форму составления отчета об оценке:** на бумажном носителе и электронная форма.
13. **Требования к отчету об оценке:**
 - Соответствие требованиям:**
 - Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
 - Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611
14. **Прочие условия:**
 - Границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется;
 - Рыночную величину ежемесячной арендной платы за объект прошу указать с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС.

Заказчик:

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета



Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Оценочная Компания»
Генеральный директор



Иванович А.О.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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



3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

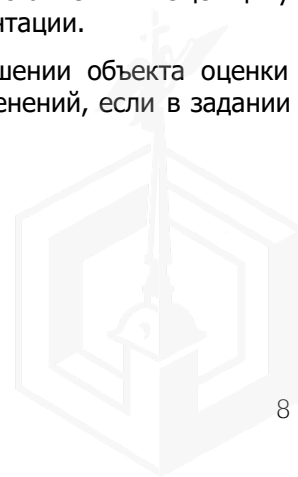
11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

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

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

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

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



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

4.1 Сведения о заказчике

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

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

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

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

2. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

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

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

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

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

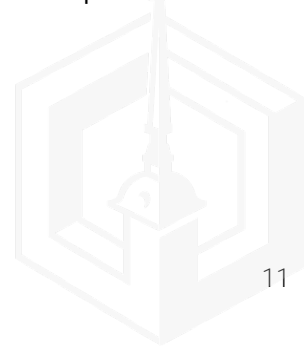
Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

	<p>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 №24 от 28 апреля 2023 г.</p>
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*	1 881,00
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	<p>1 881 (Одна тысяча восемьсот восемьдесят один) руб. 00 коп. с НДС</p> <p>1 567 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь) руб. 50 коп. без НДС</p>
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.*	<p>138 253 (Сто тридцать восемь тысяч двести пятьдесят три) руб. 50 коп. с НДС</p> <p>115 211 (Сто пятнадцать тысяч двести одиннадцать) руб. 25 коп. без НДС</p>
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./год*	<p>1 659 042 (Один миллион шестьсот пятьдесят девять тысяч сорок два) руб. 00 коп. с НДС</p> <p>1 382 535 (Один миллион триста восемьдесят две тысячи пятьсот тридцать пять) руб. 00 коп. 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-001/2023-96064043 от 24.04.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 19.06.2020г.;
3. Акт об осуществлении технологического присоединения №24392 от 26.05.2016 г.;
4. Акт осмотра (обследования) электроустановки №16-12867/АО от 24.05.2016 г.;
5. Акт о выполнении технических условий №16-12867/АВ;
6. Акт №Д-049905 от 05.2016 г.;
7. Акт разграничения границ балансовой принадлежности сторон №16-112-ЦР от 24.05.2016 г.;
8. Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон №16-112-ЦР от 24.05.2016 г.;
9. Акт обследования нежилого фонда от 25.08.2022 г.;
10. Уведомление №01-43-3431/23-0-1 от 16.02.2023 г.;
11. Уведомление №01-43-3658/20-0-1 от 14.03.2023 г.;
12. Охранное обязательство №6750 от 13.07.2006 г.;
13. Акт осмотра технического состояния выявленного объекта культурного наследия №6750 от 26.05.2006 г.;
14. Охранное обязательство №8476 от 23.10.2008 г.

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

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

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

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

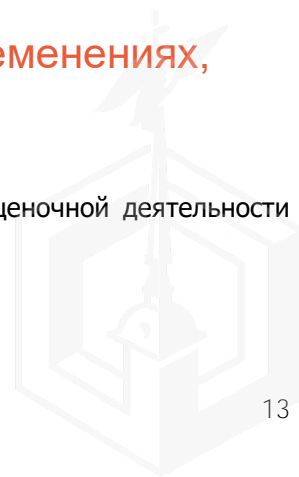
Сведения не предоставлены.

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

Собственность - Санкт-Петербург (№ 1111426.1 от 23.03.2000).

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

1. отдельные материальные объекты (вещи);



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

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

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

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

7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое помещение 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-96064043 от 24.04.2023 г.
Адрес объекта	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н	
Краткое описание	Нежилое помещение	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Текущее использование объекта аренды	Объект нежилого фонда, с наиболее эффективным использованием – торговля	
Год постройки здания	1910	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-96064043 от 24.04.2023 г.; https://prawdom.ru/dom.php?hm=Moskovskij%20spb_4 ; справка для расчета арендной платы от 19.06.2020 г.; Акт обследования нежилого фонда от 25.08.2022 г.
Год проведения реконструкции	2017	
Этаж расположения	1	
Площадь помещения, кв.м.	73,50	
Высота по внутреннему обмеру, м.	н/д	
Объем, куб.м.	н/д	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	н/д	
Наличие отдельного входа	Есть	
Фундамент	н/д	

Показатель	Характеристика	Источник информации
Стены	Кирпичные	
Перегородки	н/д	
Перекрытия	Смешанные	
Кровля	н/д	
Полы	Бетон	
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты	
Дверные проемы	Пластиковые, филенчатые	
Внутренняя отделка	Покраска, обои, кафельная плитка, линолеум, пластиковые панели	
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	
Прочие работы	-	
Состояние здания	Удовлетворительное	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком, Уведомление №01-43-3431/23-0-1 от 16.02.2023 г.
Состояние отделки помещений	Требует косметического ремонта	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект культурного наследия регионального значения - Дореволюционной застройки в 1910 году	
Линия расположения	Красная линия	Визуальный осмотр, Яндекс карты

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001059:1644
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	73.5
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	21220697.16
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019



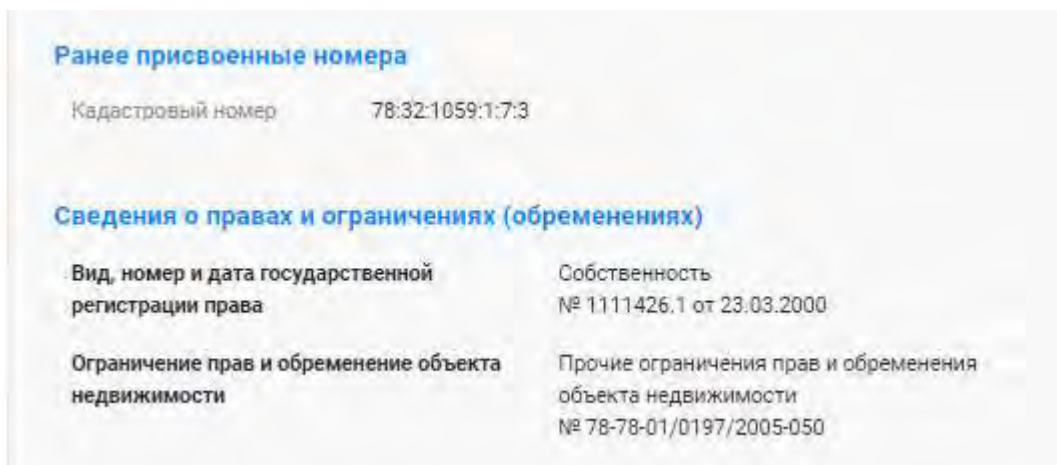
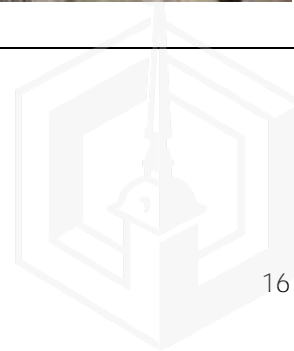


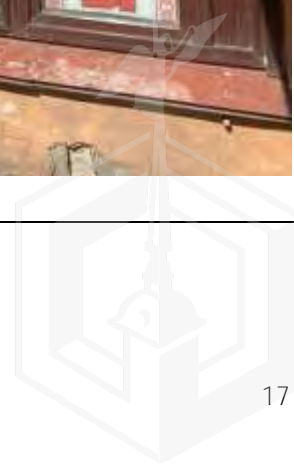
Рисунок 1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://lk.rosreestr.ru/>

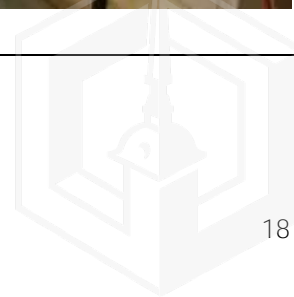
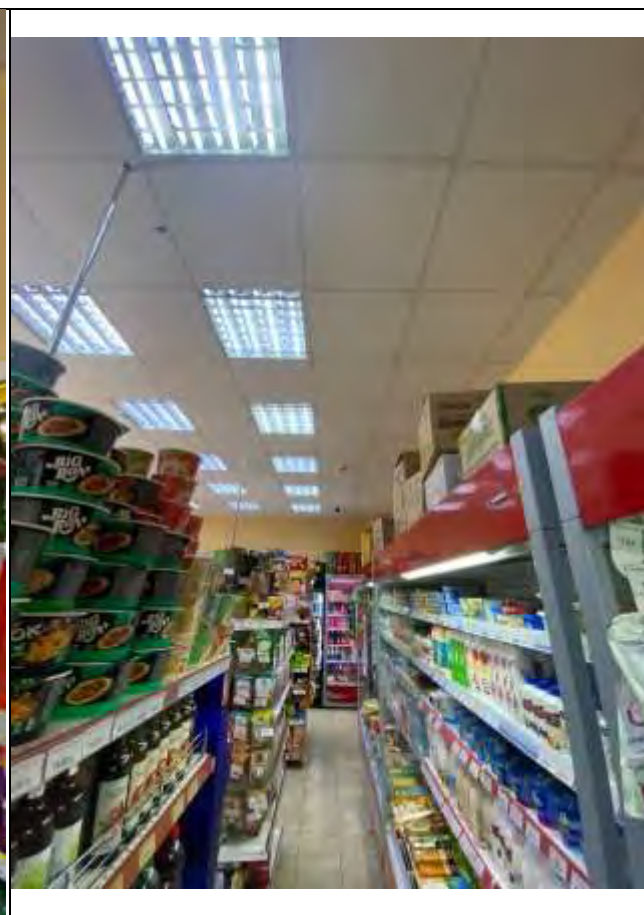
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

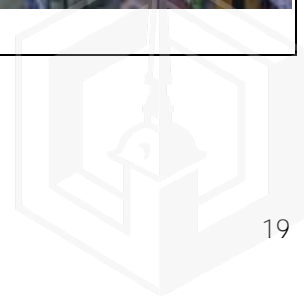
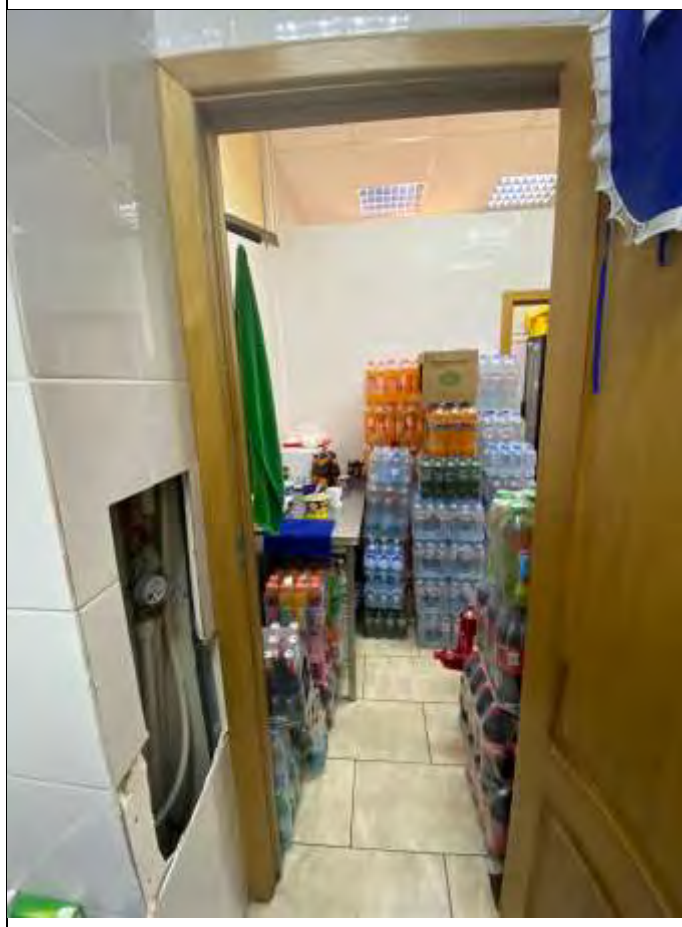
Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

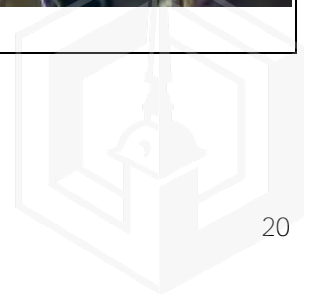
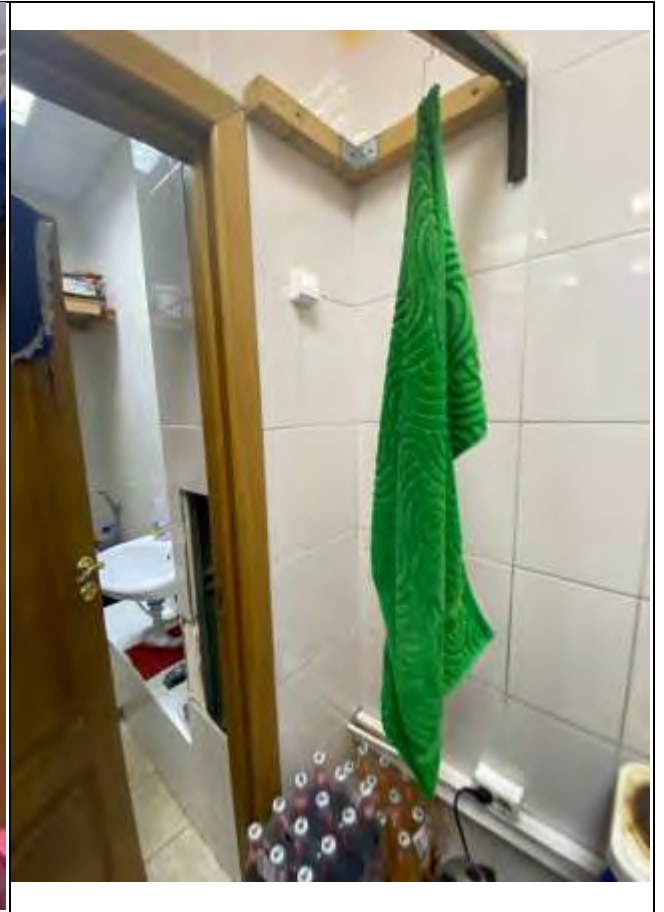
7.6 Фотоматериалы

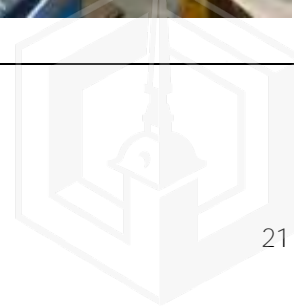














7.7 Информация об износе и устаревании

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 Ростехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

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

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



Таблица 3. Шкала физического износа строительных конструкций

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

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

Таблица 4. Расчет физического износа

№ п/п	Наименование	Год постройки	Год капитального ремонта	Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
1	Нежилое помещение 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644	1910	2017	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	40,0%

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

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

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

Объекты, подобные оцениваемому, востребованы рынком. Таким образом, объекты 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 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644	40,0%	0,0%	0,0%	40,0%



7.8 Описание местоположения объекта оценки

Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения объекта оценки	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н
Местоположение в микрорайоне	район Адмиралтейский
Типичное использование окружающей застройки	Жилая, административная застройка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки высокая. Ближайшее окружение: жилые дома, административные здания
Транспортная доступность	Хорошая. Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 100 м.) Транспортная остановка «Московский проспект д.4» (ориентировочно на расстоянии 43 м.) Ж. д. станция «Санкт-Петербург главный» (ориентировочно на расстоянии 2 500 м.)
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность

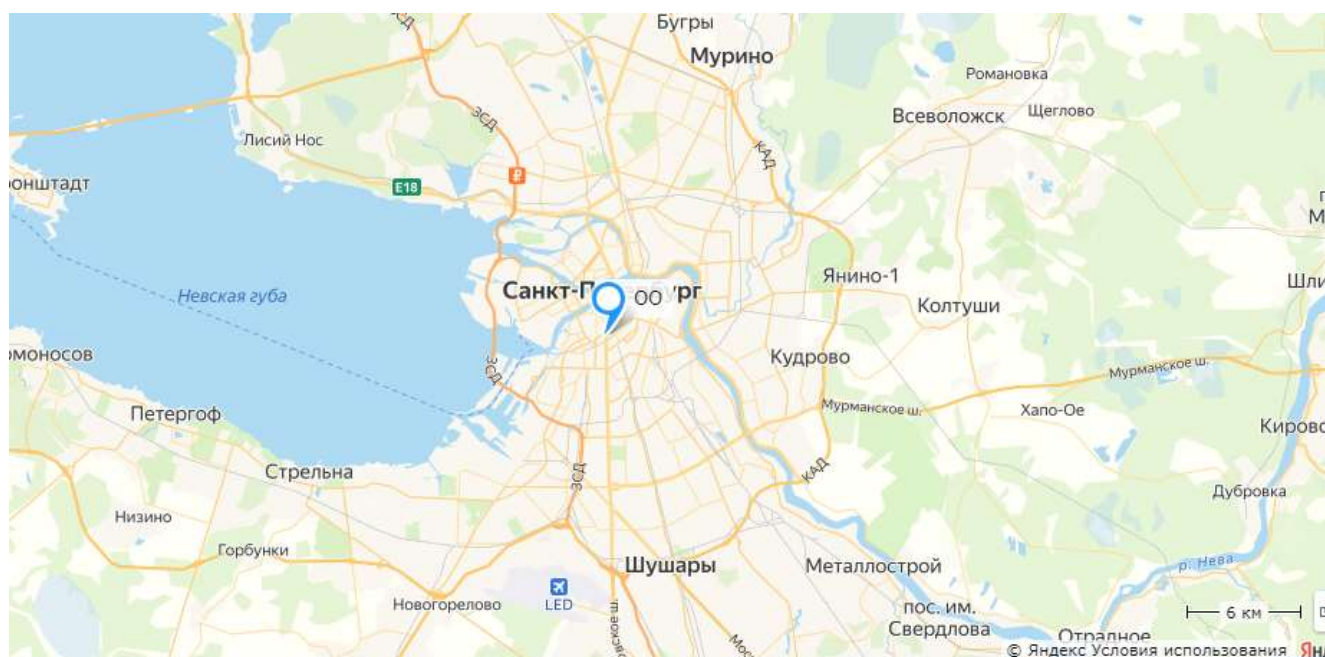


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>



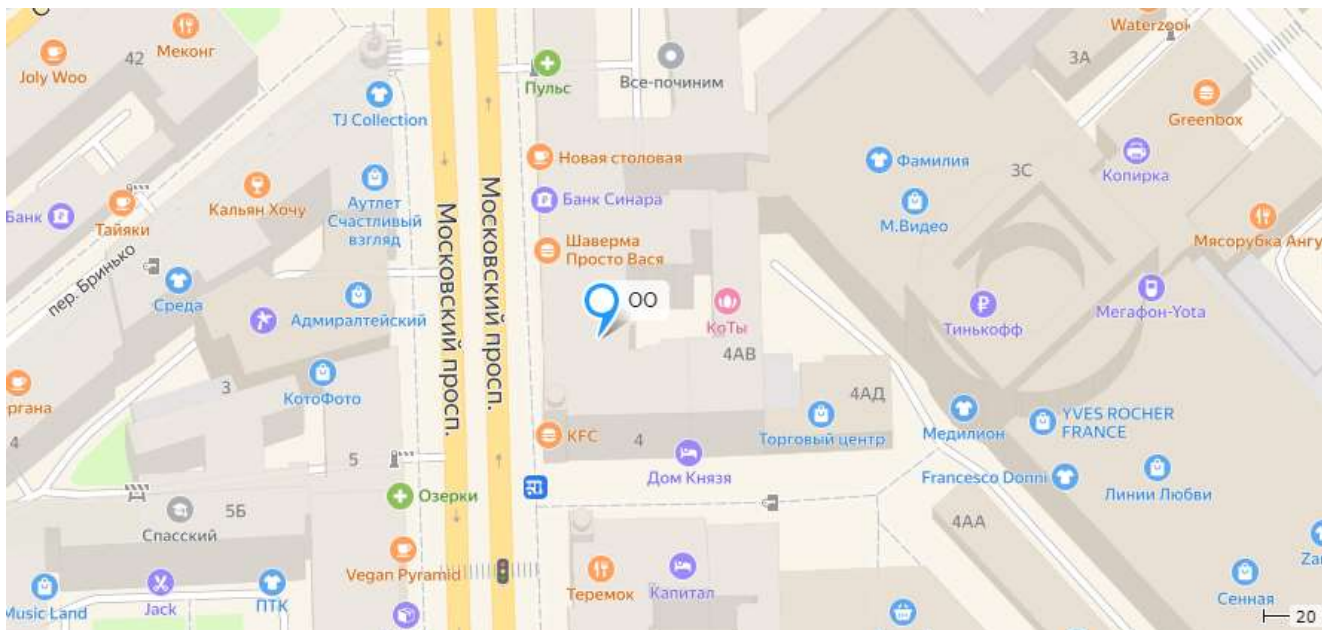


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/map-constructor>

7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург

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

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

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

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

Административно-территориальное устройство

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

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

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

Население

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ключевые тренды

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

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

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

Неравномерный рост зарплат

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

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

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

Автомобили, ВПК и госрасходы

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

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

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

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

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

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации



Социально-экономическое положение России январь-май 2023 года

I

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

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

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

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

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

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



8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга

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

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

Источник:

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

8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз Банка России

Среднесрочный прогноз Банка России

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



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 долевые ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.

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

Источник: Банк России.



Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария³

(млрд долл. США, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Счет текущих операций	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: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/45148/forecast_230721.pdf



Прогноз Минэкономразвития России

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

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

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

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

Прогноз Центра развития



Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг.

(опрос 11-19 мая 2023 г.)

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

Квартальный консенсус-прогноз на 2023-2025 гг.

(опрос 11-19 мая 2023 г.)

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

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

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объект оценки - Нежилое помещение 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н.



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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	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. Планировка открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В <i>торгово-развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, банк, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По <i>нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</i>
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, предприятий сферы: 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 торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы; Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	Недвижимость, предназначенная для ведения 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 помещений, а также их текущего использования, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект:

Нежилое помещение 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н

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

Анализ рынков данного сегмента приведен в разделе ниже.

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

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

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



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

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, Сенная пл., 4	27,0	цоколь	Включены эксплуатационные	Уникальное пространство в самом центре города, в 5 метрах от ст. м. Сенная/Садовая/Спасская, на «народной тропе». Колоссальный пешеходный трафик, 60 000 - 70 000 человек в сутки. Расположен Объект на цокольном этаже, сделана подготовка под чистовую отделку, изолированный вход, свой с/у, возможен доступ 24/7. Предоставим каникулы на ремонт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_na_sennoy_2827692264	с НДС	45 900	1 700
2	Санкт-Петербург, Садовая ул., 60	438,0	1	Не включены	Предлагаем в аренду коммерческое помещение свободного назначения на Садовой улице. Помещение имеет два отдельных входа с фасада и два отдельных входа с двора. Общей площадью 438 кв.м., открытая планировка. Электрическая мощность - достаточная для ведения практически любой коммерческой деятельности, включая предприятия общественного питания. Ранее в помещении находился универсам (присутствуют несколько холодильных камер) и кафе-кондитерская (со двора - имеются две «свечи»!) Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Непосредственно перед входом - остановки общественного транспорта. Возможен долгосрочный договор, рекламная вывеска на фасаде. Рассмотрим любые предложения по аренде.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_438_m_3585948734	с НДС	790 000	1 804
3	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 53	165,0	1	Не включены	БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГОВОЕ! Предлагаем в аренду торговое помещение на Вознесенском проспекте д.53. Нежилой фонд. 1 этаж. Отдельный вход с проспекта и второй отдельный вход со двора. Электр. мощность 6 кВт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_165_m_3100043179	с НДС	300 000	1 818

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					(возможно увеличение в счёт аренды!). Высокие потолки 3.12 м. Пол-керамогранит, потолок- конструкция Грильято, стены - гипсокартон, под покраску. Предоставим хорошие арендные каникулы на ремонт, если потребуется. Предоставим юридический адрес. Возможен долгосрочный договор с регистрацией. Напротив здание Университета технологии и дизайна, рядом с ним большое общежитие архитектурно-строительного университета. Очень много студентов! До метро Сенная площадь 12 минут (1 км), до метро Технологический институт 13 минут (1.1) км. +КУ				
4	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 42	84,0	1	Не включены	Коммерческое помещение находится на углу улицы Гороховая и канала Грибоедова. Имеет два входа: с канала Грибоедова и со двора. Ремонт дизайнерский, пол и стены из натурального камня: лабрадорита. Имеется пожарная и охранная сигнализация. Мощность 15 квт.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_84_m_2559928545	с НДС	200 000	2 381
5	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 110	192,0	1	Не включены	Сдам отличное помещение в 5 мин. от м. Технологический институт 50 кВт электричества Видовые окна. 3 входа 2 с фасада. Подойдет для общепита, под стоматологию (есть оборудование). Вытяжка по всему периметру Вентеляция. Новая проводка (около 70 роеток) Свежий ремонт 15 лет арендовала стоматология место насыщенное, клиенты идут до сих пор!	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_2851622138	с НДС	288 000	1 500

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					Планировка по запросу. Звоните ответу на все вопросы)				
6	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 89В	25,0	3	Не включены	<p>В эксплуатацию запускается новый современный Бизнес-Центр в центре города в стиле лофт, с шаговой доступностью от метро и отдельной парковкой.</p> <p>Здание отреставрировано и отстроено заново, все коммуникации, отопление, фасад, кровля и остекление заменено на новое и современное.</p> <p>Рядом расположено два торговых-развлекательных центра, большое количество кафе и ресторанов, станция метро в 2 минутах ходьбы, три ветки метрополитена (м. Сенная, м. Спасская, м. Садовая), выход на набережную р. Фонтанки.</p> <p>Показы уже проводятся, здание почти готово.</p> <p>Дополнительно предоставляется юридический адрес.</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_25_m_3080951943	с НДС	50 000	2 000
7	Санкт-Петербург, Спасский пер., 4Б	36,0	1	Не включены	<p>Помещение расположено на 1м этаже административного здания во 2м дворе. Отдельный вход с улицы.</p> <p>Площадь центрального зала 24м2 Туалет/душ/кухня.</p> <p>Сдается предпочтительно на длительный срок.</p> <p>Коммунальные платежи в стоимость аренды не включены и оплачиваются отдельно (в зависимости от потребления и текущих ставок).</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_36_m_3267857694	с НДС	40 000	1 111
8	Санкт-Петербург, Садовая ул., 47	89,0	1	Не включены	<p>Сдам магазин под любые цели в историческом центре города - Садовая ул., 47. 5 минут до метро Садовая.</p> <p>Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высокий трафик - 2 входа - 4 витринных окна - площадь 89 м2 - электричество 10 кВт 	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ot_sobstvennika_sadovaya_ul_47_89_m_1912672431	с НДС	300 000	3 371

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					- ежемесячная арендная плата 300 000 рублей + КУ.				
9	Санкт-Петербург, Садовая ул., 33	180,0	1	Не включены	У метро, суперпроходимое место, много окон. Вход и окна на Садовую. хорошее состояние. Был салон красоты. Бельэтаж. 20 квт. Вход с первого этажа, лестницы не крутые. Без комиссии. Возможна аренда 80 метров Возможна аренда 100 метров.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_180_m_2508279335	с НДС	385 000	2 139
10	Санкт-Петербург, Садовая ул., 42	941,0	1	Не включены	☆ Предлагаем в аренду помещение свободного назначения общей площадью 941 кв.м с хорошим ремонтом, занимает первый и второй этаж. Расположено в одной минуте ходьбы от Сенной площади (три станции метро), первый дом, сумасшедший трафик. Три входа с улицы Садовая. Близость транспортной и социальной инфраструктуры. Возможное назначение (офис, торговая площадь и др.). В собственности, прямая аренда. Коммуникации - электричество 100 кВт, вода, отопление. Звоните все расскажем и покажем! <input checked="" type="checkbox"/> Основные характеристики: <ul style="list-style-type: none"> • Площадь: 941 м2; • Мощность электросети: 100 кВт; • Высота потолков: 3,45 м - первый этаж и 5,45 м; • Этаж - первый и второй; • В 1 минуте от Сенной площади; <input checked="" type="checkbox"/> Подойдет под любой вид деятельности; 📞 Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время. С уважением к вам - Зеленченков Дмитрий. Номер объекта: #2/564018/16490	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arrenda_psn_vozle_treh_stantsiy_metro_trafik_ugol_3228070587	с НДС	2 000 000	2 125

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
11	Санкт-Петербург, Садовая ул., 60	437,9	1	Не включены	<p>Лот: 31295. Предлагается в аренду коммерческое помещение площадью 437,9 м2 на улице Садовой. Помещение располагается на 1 этаже на улице Садовой в 900 метрах от станции метро «Садовая» в Адмиралтейском районе. Остановка общественного транспорта находится прямо напротив. Преимуществом данного объекта будет расположение рядом с уникальным общественным пространством "Никольские ряды" в центре Санкт-Петербурга.</p> <p>Это популярное место среди туристов и местных жителей, с колоссальным трафиком и клиентопотоком, который создают как посетители общественного пространства, так и постояльцы отелей. Там часто проходят open space events, концерты, ярмарки, фестивали и спортивные мероприятия.</p> <p>Якорные арендаторы пространства «Никольские ряды»: Hard Rock Cafe, отель Holiday Inn Express, гостиница "Театральная Площадь".</p> <p>Характеристики объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Площадь: 437,9 кв.м. - Имеется отделка помещения (!) - Отдельный вход на 1 этаже - Витринное остекление <p>Недалеко от объекта находится множество парков, скверов и иных достопримечательностей. Звоните, чтобы узнать подробности и задать интересующие вас вопросы специалистам NF GROUP!</p>	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sadovaya_ul._d._60_2859076081	с НДС	850 000	1 941
Среднее значение									1 990
Минимальное значение									1 111
Максимальное значение									3 371

Новосибирская Оценочная Компания

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная ставка, руб./кв.м. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
Коэффициент вариации									29%
Медиана									1 941



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

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

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

Таблица 8. Элементы сравнения

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

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

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

По данным выборки оценщика, был выявлен диапазон сложившихся арендных ставок на помещения торгового назначения в г. Санкт-Петербург.

Таблица 9. Диапазон ставок аренды

Минимальное значение ставок аренды, 1 кв.м., руб.	Максимальное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Среднее значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Медианное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.
1 111	3 371	1 990	1 941

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принимая во внимание:

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

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

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

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

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

10.2 Терминология

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

К **объектам оценки** относятся:

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

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

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)»:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

10.3 Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО № 9, п. 1).

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

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

10.4 Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

10.5 Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) метод расчета стоимости при ликвидации.

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

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

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

- срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

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

10.6 Затратный подход

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

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

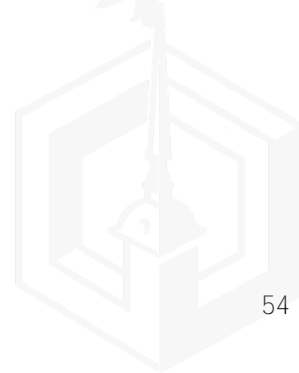
1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.



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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (ФСО №V, п. 33).

10.7 Обоснование использования подходов к оценке

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

11.1 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

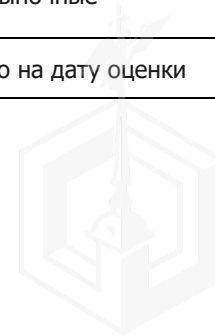
Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам:

- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.

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

Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения
Описание	<p>Уникальное пространство в самом центре города, в 5 метрах от ст. м. Сенная/Садовая/Спаская, на «народной тропе».</p> <p>Колоссальный пешеходный трафик, 60 000 - 70 000 человек в сутки.</p> <p>Расположен Объект на цокольном этаже, сделана подготовка под чистовую отделку, изолированный вход, свой с/у, возможен доступ 24/7.</p> <p>Предоставим каникулы на ремонт</p>	<p>Предлагаем в аренду коммерческое помещение свободного назначения на Садовой улице.</p> <p>Помещение имеет два отдельных входа с фасада и два отдельных входа с двора. Общей площадью 438 кв.м., открытая планировка. Электрическая мощность - достаточная для ведения практически любой коммерческой деятельности, включая предприятия общественного питания.</p> <p>Ранее в помещении находился универсам (присутствуют несколько холодильных камер) и кафе-кондитерская (со двора - имеются две «свечи»!)</p> <p>Высокий автомобильный и пешеходный трафик.</p> <p>Непосредственно перед входом - остановки общественного транспорта.</p> <p>Возможен долгосрочный договор, рекламная вывеска на фасаде. Рассмотрим любые предложения по аренде.</p>	<p>БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГОВОЕ!</p> <p>Предлагаем в аренду торговое помещение на Вознесенском проспекте д.53. Нежилой фонд. 1 этаж. Отдельный вход с проспекта и второй отдельный вход со двора. Электр. мощность 6 кВт (возможно увеличение в счёт аренды!). Высокие потолки 3.12 м. Пол-керамогранит, потолок-конструкция Грильято, стены - гипсокартон, под покраску.</p> <p>Предоставим хорошие арендные каникулы на ремонт, если потребуются. Предоставим юридический адрес. Возможен долгосрочный договор с регистрацией.</p> <p>Напротив здание Университета технологии и дизайна, рядом с ним большое общежитие архитектурно-строительного университета. Очень много студентов! До метро Сенная площадь 12 минут (1 км), до метро Технологический институт 13 минут (1.1) км.</p> <p style="text-align: center;">+КУ</p>	<p>Коммерческое помещение находится на углу улицы Гороховая и канала Грибоедова. Имеет два входа: с канала Грибоедова и со двора. Ремонт дизайнерский, пол и стены из натурального камня: лабрадорита.</p> <p>Имеется пожарная и охранная сигнализация. Мощность 15 квт.</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

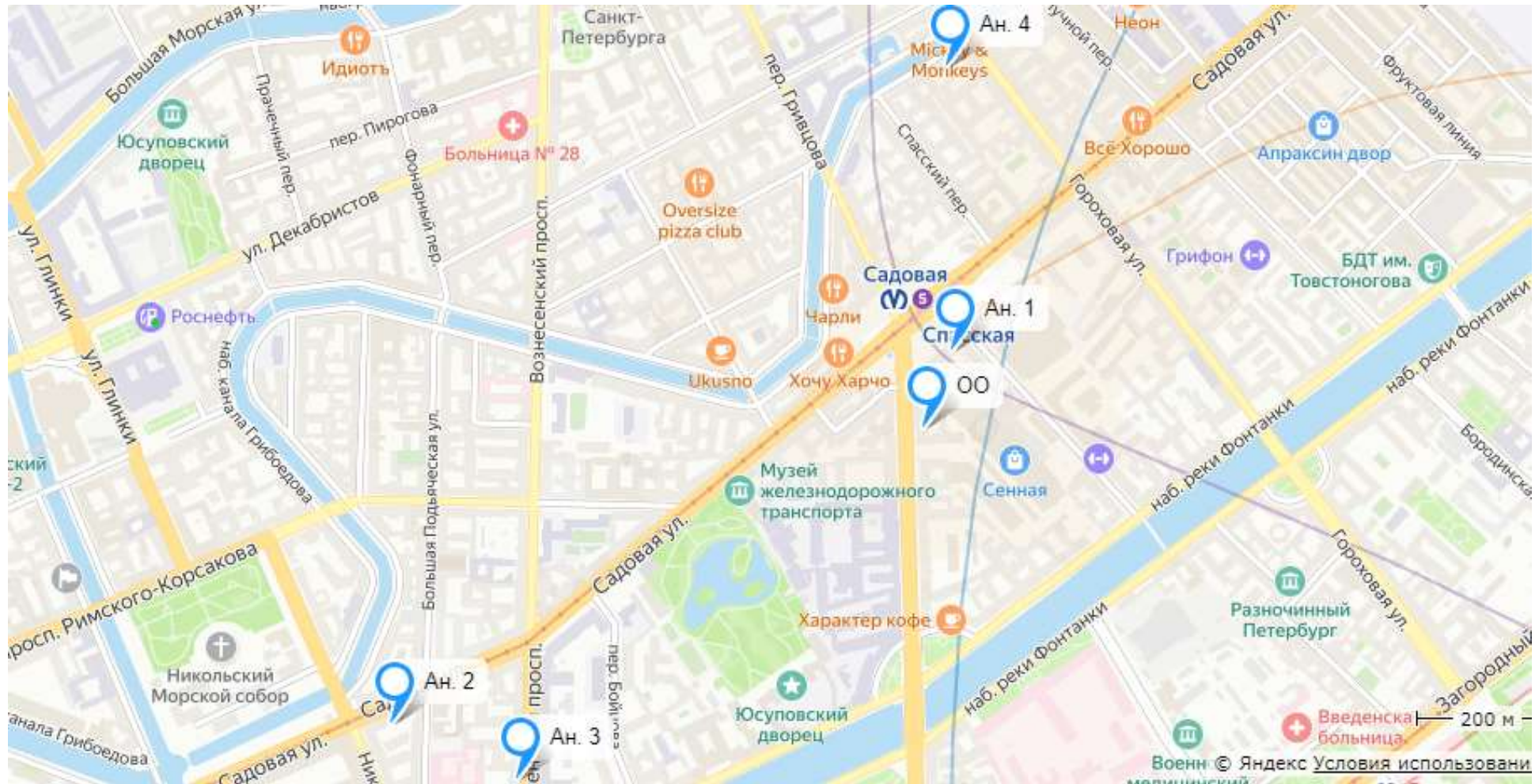


➤ Новосибирская Оценочная Компания

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Характер цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Санкт-Петербург, Сенная пл., 4	Санкт-Петербург, Садовая ул., 60	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 53	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 42
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Этаж расположения	цоколь	1	1	1
Отдельный вход с улицы	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Общая площадь, кв. м	27,0	438,0	165,0	84,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	1 700	1 804	1 818	2 381
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	1 700	1 804	1 818	2 381
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Включены эксплуатационные	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_na_sennoy_2827692264	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_438_m_3585948734	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_165_m_3100043179	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_84_m_2559928545



➤ Новосибирская Оценочная Компания



Источник: Яндекс карты



11.2 Выбор единицы сравнения

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

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

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

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

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

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

11.3 Техника корректировок

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

11.4 Определение элементов сравнения

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



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

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

11.5 Описание и расчет корректировок

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

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи

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

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

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

Таблица 11. Расчет корректировки на коммунальные и эксплуатационные платежи

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка	Включены эксплуатационные	Не включены	Не включены	Не включены
Арендная плата, руб./кв.м./мес.	1 700	1 804	1 818	2 381
% арендной ставки объекта-аналога от валовой арендной ставки	70,8	70,8	70,8	70,8
% арендной ставки объекта оценки от валовой арендной ставки	84,4	70,8	70,8	70,8
Корректировка на состав арендной ставки	-16,11%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная плата после корректировки, руб./кв.м./мес.	1 426	1 804	1 818	2 381

Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Корректировка на изменения цен за период между датами предложения и оценки

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

Корректировка не требуется.

Корректировка на скидки к ценам предложений

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

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

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

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

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

Корректировка на вид использования

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

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

Корректировка на местоположение

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

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

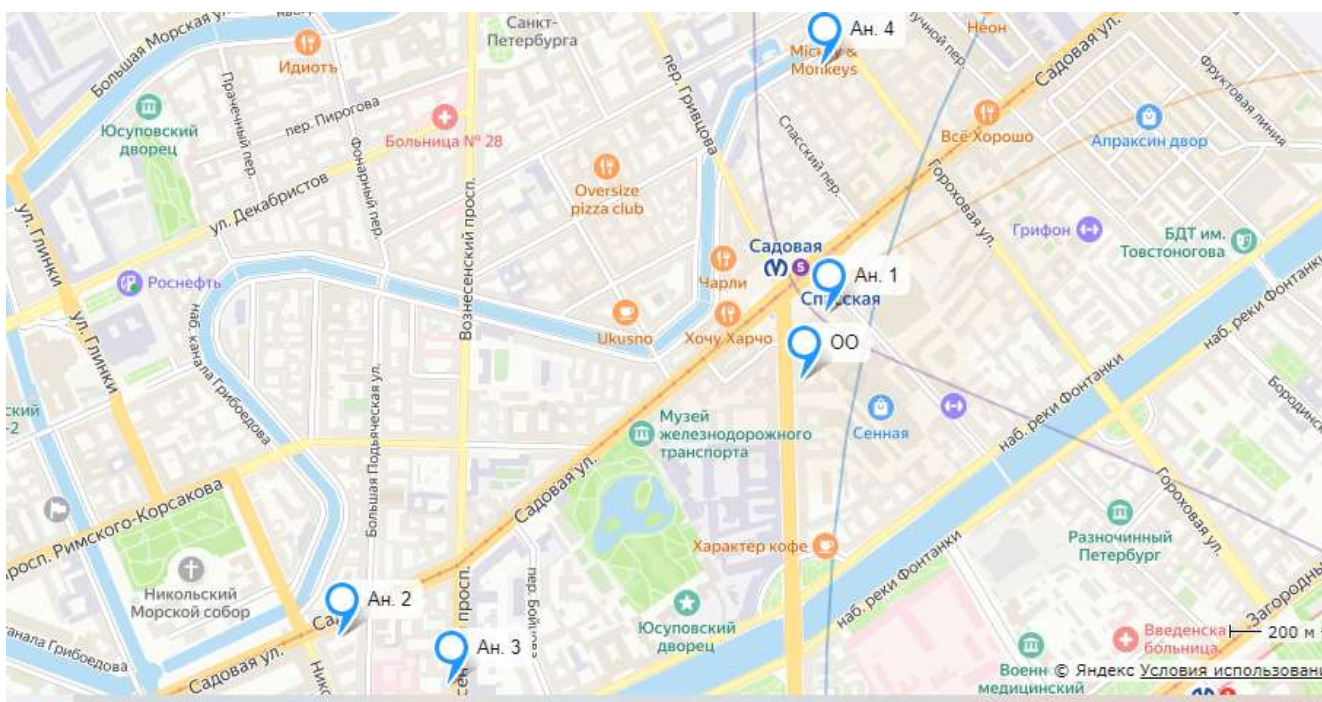


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов <https://yandex.ru/map-constructor>



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

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

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

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

составлено на октябрь 2021 г.

10.1.2. Объекты торговой недвижимости

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

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.91	0.88	0.93
многоквартирная жилая застройка	0.82	0.78	0.86
среднеэтажная жилая застройка	0.80	0.76	0.83
зона автомагистралей	0.74	0.70	0.78
окраины промзоны	0.69	0.63	0.75
Удельная арендная ставка			
исторический центр города	1.00	1.00	1.00
центры деловой активности	0.90	0.80	1.00
многоквартирная жилая застройка	0.80	0.70	0.91
среднеэтажная жилая застройка	0.77	0.67	0.86
зона автомагистралей	0.73	0.61	0.86
окраины промзоны	0.66	0.55	0.77

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

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

Корректировка на расположение относительно красной линии

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

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 84. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

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

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

Расстояние до ближайшей остановки/метро

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

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 100 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 50 м.)	Ст. м. "Спасская" (ориентировочно на расстоянии 850 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 800 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 350 м.)
Коэффициент	1,00	1,00	0,83	0,83	1,00
Корректировка, %		0,00	20,48	20,48	0,00

Корректировка на общую площадь

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

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

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

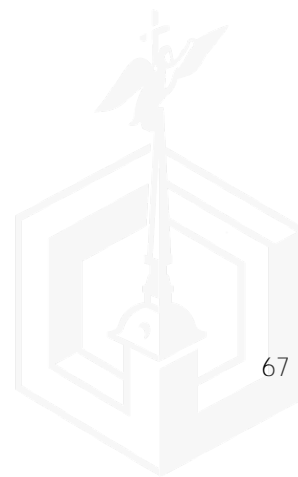


Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	73,50	27,00	438,00	165,00	84,00
Диапазон, кв.м.	От 50 до 125	От 0 до 50	От 300 до 750	От 125 до 300	От 50 до 125
Коэффициент	1,00	0,96	1,05	1,04	1,00
Корректировка, %		-4,00	5,00	4,00	0,00

Корректировка на тип парковки

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,10
	стихийная	0,92	1,00	1,02
	без парковки	0,91	0,98	1,00

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

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

Корректировка на этаж

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

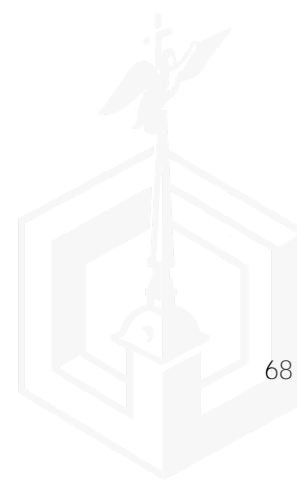


Таблица 290. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург, аренда

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

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

Таблица 14. Расчет корректировки на этаж расположения

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

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

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
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-vedvizhivosti/3193-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

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

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 72

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

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

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

Корректировка на состояние отделки

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

Таблица 77

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

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

Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки

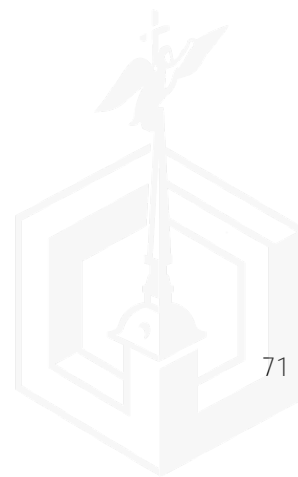
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического о ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,88	0,88
Корректировка,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

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

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:



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

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 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения
Общая площадь	73,50	27,00	438,00	165,00	84,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		1 700	1 804	1 818	2 381
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Включены эксплуатационные	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		-16,11%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-274	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		274	0	0	0
Скорректированная ставка		1 426	1 804	1 818	2 381
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
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		1 426	1 804	1 818	2 381
Дата предложения	16.08.2023 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

➤ 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	0	0
Скорректированная ставка		1 426	1 804	1 818	2 381
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-114	-144	-145	-190
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		114	144	145	190
Скорректированная ставка		1 312	1 659	1 673	2 190
Вид использования	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения	Торгового назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 312	1 659	1 673	2 190
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, Сенная пл., 4	Санкт-Петербург, Садовая ул., 60	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 53	Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 42
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		1 312	1 659	1 673	2 190
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		1 312	1 659	1 673	2 190
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 100 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 50 м.)	Ст. м. "Спаская" (ориентировочно на расстоянии 850 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 800 м.)	Ст. м. "Садовая" (ориентировочно на расстоянии 350 м.)
Корректировка, %		0,00%	20,48%	20,48%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	340	343	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	340	343	0
Скорректированная ставка		1 312	1 999	2 015	2 190
Площадь, кв.м.	73,50	27,00	438,00	165,00	84,00
Корректировка, %		-4,00%	5,00%	4,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-52	100	81	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		52	100	81	0
Скорректированная ставка		1 260	2 099	2 096	2 190
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		1 260	2 099	2 096	2 190
Этаж расположения	1	цоколь	1	1	1
Корректировка, %		26,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		327	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		327	0	0	0
Скорректированная ставка		1 587	2 099	2 096	2 190
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		1 587	2 099	2 096	2 190
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		1 587	2 099	2 096	2 190
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

➤ 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	0	0
Скорректированная ставка		1 587	2 099	2 096	2 190
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		1 587	2 099	2 096	2 190
Состояние помещений	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-12,00%	-12,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	-252	-263
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	252	263
Скорректированная ставка		1 587	2 099	1 844	1 928
Коэффициент вариации, %	11,44%				
Сумма абсолютных корректировок		768	584	820	453
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,4745	0,5706	0,4749	0,7057
Весовой коэффициент		0,213	0,256	0,213	0,317
Взвешенная стоимость		338	538	394	611
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	1 881,00				
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	138 253,50				



12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

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

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%	1 881,00
Сравнительный подход	1 881,00	100,00%	
Доходный подход	Не применялся	0,00%	

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



13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 18. Величина права пользования и владения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)	с учетом НДС, руб. в год* (округл.)	без учета НДС, руб. в год* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 1Н площадью 73,5 кв.м., этаж расположения: 1. Кадастровый: 78:32:0001059:1644. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера. А, пом. 1-Н	73,5	1 881,00	1 567,50	138 253,50	115 211,25	1 659 042,00	1 382 535,00

*-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»

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания»



А.О. Иванович

А. О. Иванович



14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-96064043 от 24.04.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 19.06.2020г.;
3. Акт об осуществлении технологического присоединения №24392 от 26.05.2016 г.;
4. Акт осмотра (обследования) электроустановки №16-12867/АО от 24.05.2016 г.;
5. Акт о выполнении технических условий №16-12867/АВ;
6. Акт №Д-049905 от 05.2016 г.;
7. Акт разграничения границ балансовой принадлежности сторон №16-112-ЦР от 24.05.2016 г.;
8. Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон №16-112-ЦР от 24.05.2016 г.;
9. Акт обследования нежилого фонда от 25.08.2022 г.;
10. Уведомление №01-43-3431/23-0-1 от 16.02.2023 г.;
11. Уведомление №01-43-3658/20-0-1 от 14.03.2023 г.;
12. Охранное обязательство №6750 от 13.07.2006 г.;
13. Акт осмотра технического состояния выявленного объекта культурного наследия №6750 от 26.05.2006 г.;
14. Охранное обязательство №8476 от 23.10.2008 г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

Научная литература:

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

Интернет – ресурсы и печатные издания:

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




15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Главная — Сдам — Помещение свободного назначения

Свободного назначения на Сенной

Добавить в избранное | Сохранить | Добавить заметку



1 700 ₽
в месяц за м² ↓

1 700 ₽ в месяц за м², залог 40 500 ₽
или предоставить свою цену

8 911 771-28-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сайты? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Закршено 27 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Денис

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 27 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2,8 м

Отделка: чистовая

Отделение: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: эксплуатационные

Расположение

Санкт-Петербург, Сенная пл., 4

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

Скрыть карту



Расположение

Санкт-Петербург, Сенная гил., 4

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

Скрыть карту



Описание

Уникальное пространство в самом центре города, в 5 метрах от ст. м. Сенная/Садовая/Спасская, на «народной тропе». Колоссальный пешеходный трафик, 60 000 – 70 000 человек в сутки.

Расположен Объект на цокольном этаже, сделана подготовка под чистовую отделку, изолированный вход, свой с/у, возможен доступ 24/7.

Предоставим канцелярию на ремонт.

О здании

Тип здания: другой

Городская, на улице

Видимость от дороги: первая линия

1 700 Р

В месяц за м² ✓

1 700 Р в месяц за м², залог 40 000 Р
или предложите свою цену

8 911 771-28-25

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спрайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Компания

Завершено 27 объявлений

Подписаться на продажи

Контактное лицо

Данис

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_na_sennoy_2827692264



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 438 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



790 000 ₽
в месяц ▾

1 804 ₽ в месяц за м², залог 790 000 ₽
или предложите свою цену

8 958 602-34-53

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Арендодатель

15-11-2016, 10:00:00



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 438 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3,2 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, Садовая ул., 60

● Садовая \approx 11-15 мин. ● Спасская \approx 11-15 мин.

● Сонная площадь \approx 11-15 мин.

Скрыть карту



Расположение

Санкт-Петербург, Садовая ул., 50

- Садовая ⚡ 11-15 мин.
- Спасская ⚡ 11-15 мин.
- Сенная площадь ⚡ 11-15 мин.



Описание

Предлагаем в аренду коммерческое помещение свободного назначения на Садовой улице.

Помещение имеет два отдельных входа с фасада и два отдельных входа с двора. Общей площадью 438 кв. м., открытая планировка.

Электрическая мощность - достаточная для ведения практически любой коммерческой деятельности, включая предприятия общественного питания.

Ранее в помещении находился универсам (присутствуют несколько холодильных камер) и кафе-кондитерская (со двора - имеются две «свечи»!)

Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Непосредственно перед входом - остановки общественного транспорта.

Возможен долгосрочный договор, рекламная вывеска на фасаде.

Рассмотрим любые предложения по аренде.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_438_m_3585948734



Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 165 м²

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



300 000 Р в месяц ▾

1 818 Р в месяц за м², залог: 300 000 Р
Без комиссии

8 981 820-63-34

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сделки?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ORION ESTATE

Компания
На Авито с января 2016
Завершено 50 объявлений



[Рейтинг продавца](#)

Т объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья

О помещении

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 165 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.1 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, Вознесенским пр-т, 53

• Садовая 11-15 мин.

• Технологический ин-т II 11-15 мин. • Славакия 11-15 мин. [Скрыть карту](#)



Расположение

Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 53

• Садовое 11-15 мин.

• Технологический ин-т II 11-15 мин. • Спасовка 11-15 мин. [Скачать карту](#)



Описание

БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГОВОЕ!

Предлагаем в аренду торговое помещение на Вознесенском проспекте д.53. Нежилой фонд. 1 этаж. Отдельный вход с проспекта и второй отдельный вход со двора. Электр. мощность 6 кВт (возможна увеличение в счёт аренды). Высота потолка 3.12 м. Пол - керамогранит, потолок - конструкция Гретьято, стены - гипсокартон, под покраску. Предоставим хорошие арендные каникулы на ремонт, если потребуются. Предоставим юридический адрес. Возможен долгосрочный договор с регистрацией.

Напротив здания Университета технологий и дизайна, рядом с ним большое общежитие архитектурно-строительного университета. Очень много студентов! До метро Сенная площадь 12 минут (1 км), до метро Технологический институт 13 минут (1.1 км).

• Ю

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

Общественный транспорт: первая линия

300 000 Р в месяц ▾

1 818 Р в месяц за м², залог 300 000 Р, без комиссии

8 981 820-63-34

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спросите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ORION ESTATE

Компания
На Avito с января 2016
Закорыто 50 объявлений
[Рейтинг проверочный](#)



Т объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Илья

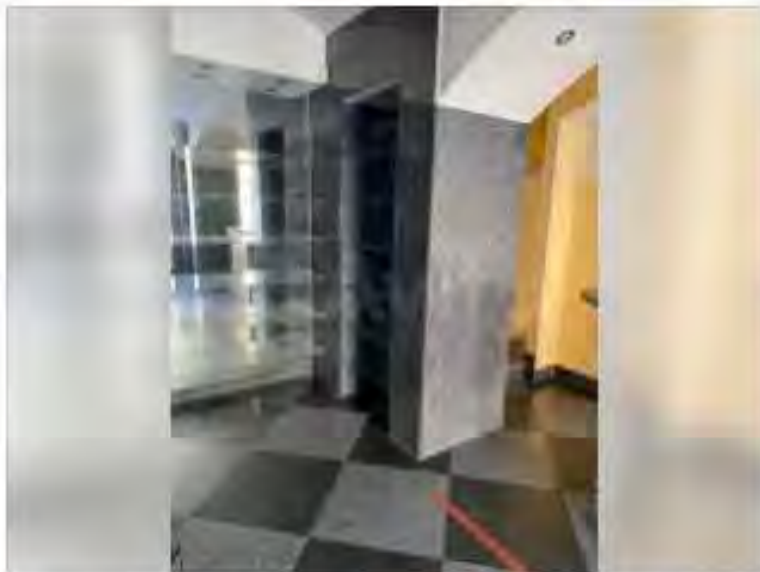
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_165_m_3100043179



Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговая площадь

Торговая площадь, 84 м²

Добавить в избранное | Сохранить | Добавить заметку



200 000 Р в месяц ▾

± 381 Р в месяц за м², залог: 200 000 Р
или [предложить свою цену](#)

8 930 227-43-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Арендодатель

Подписаться на продажи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 84 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 42

• Сенная площадь ⚡ до 5 мин. • Спасская ⚡ до 5 мин.

• Садовая ⚡ 6-10 мин.

[Скрыть карту](#)



Расположение

Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 42

- Сенная площадь 共 до 5 мин.
- Спасская 共 до 5 мин.
- Садовая 共 6-10 мин.

Сдвигь карту



Описание

Коммерческое помещение находится на углу улицы Гороховая и канала Грибоедова. Имеет два входа: с канала Грибоедова и со двора. Ремонт дизайнерский, пол и стены из натурального камня: лабрадорита. Имеется пожарная и охранная сигнализация. Мощность 15 квт.

О здании

Тип здания: жилой дом

Город: Санкт-Петербург

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Арендодатель

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_84_m_2559928545



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


Финансово-правовая компания "Акселасте" по Санкт-Петербургу
ООО "Акселасте" имеет место регистрации в СПб
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2023, поступившего на рассмотрение 24.04.2023, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

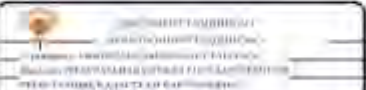
Листа 1 Лист 1

Помещение из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов, 3	Всего листов выписки, 5
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-96064043			
Кадастровый номер:	78:32:0001059:1644		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001059		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Равес присвоенный государственной учетной номер:	Кадастровый номер 78:32:1059:17:3		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 4, литера А, пом. 3-Н		
Планиль:	7:5		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположена помещение, элитное место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	21220697,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001059:1056		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых обременен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единицы недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровой инженерии:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 Федеральное агентство технического регулирования Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр экспертизы технических средств для обеспечения технического регулирования" Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр экспертизы технических средств для обеспечения технического регулирования"	инициалы, фамилия

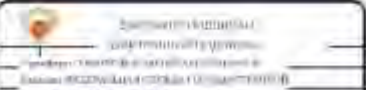


Помещение или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-0606403			
Кадастровый номер:		78:02:001059-1644	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения следуют из Единого государственного реестра недвижимости и жилого помещения указанного жилого дома специально использованного или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальный, равнозначный"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о части объекта, отношении, отсутствуют.	
Полученная выписка:		Владелица Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ СКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	


владельца недвижимости		инициала, фамилия
------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-0606403			
Кадастровый номер:		78:02:001059-1644	
1	Правообладатель (правообладатели)	1 1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1 1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2 1	Собственность 111/426.1 23.03.2000 00.00.00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3 1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объектов недвижимости:		
4 1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	25.04.2005 00.00.00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0197/2005-050	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному имуществу, использованный в сфере памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	


владельца недвижимости		инициала, фамилия
------------------------	--	-------------------

Повещение над объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-06064043	
Кадастровый номер: 78/32/001059/1644	
Сведения о депозитарии, который осуществляет управление обязательствами документарной задатной или экваторной задатной: ведены о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8. Сведения о вхождении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11. Привилегии 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

 Федеральное агентство технического регулирования Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и стандартизации» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и стандартизации»	
ИНДИКАТОР НЕОПЛАЧЕННЫХ ДОЛЖНОСТЕЙ	ИНДИКАТОР ФИНАНСИЙ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План размещения помещения, машино-места на этаже (план: этаж)

Повещение над объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
24.04.2023г. № КУВН-001/2023-06064043	
Кадастровый номер: 78/32/001059/1644	
Номер этажа (этажаб): 1	
	
Масштаб: 1	

 Федеральное агентство технического регулирования Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и стандартизации» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и стандартизации»	
ИНДИКАТОР НЕОПЛАЧЕННЫХ ДОЛЖНОСТЕЙ	ИНДИКАТОР ФИНАНСИЙ



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Московский проспект
Номер дома	4	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Московский проспект, дом 4

Тип здания: <input checked="" type="checkbox"/> Капитальное <input type="checkbox"/> Капитальное деревянное	Тип объекта аренды: <input type="checkbox"/> здание <input type="checkbox"/> сооружение <input checked="" type="checkbox"/> помещение(я)	<input type="checkbox"/> часть здания <input type="checkbox"/> часть сооружения <input type="checkbox"/> часть(и) помещения(я)
Номер объекта учета *:	Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:	
1-Н	1-Н	

Занимаемые этажи: <input checked="" 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 type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением более 0.5 м) <input type="checkbox"/> Технический этаж	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"/> Отопление <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация
---	--

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	
Общая площадь объекта учета (кв. м):	73.5
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	73.5 1-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):	73.5

Примечание:

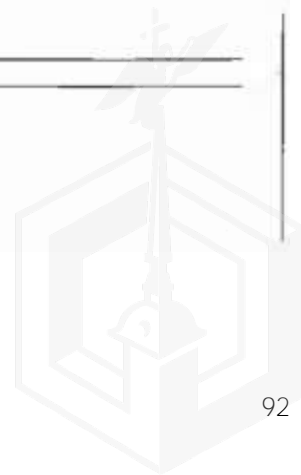
Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 73.5 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/не-верно (не нужно зачеркивать)

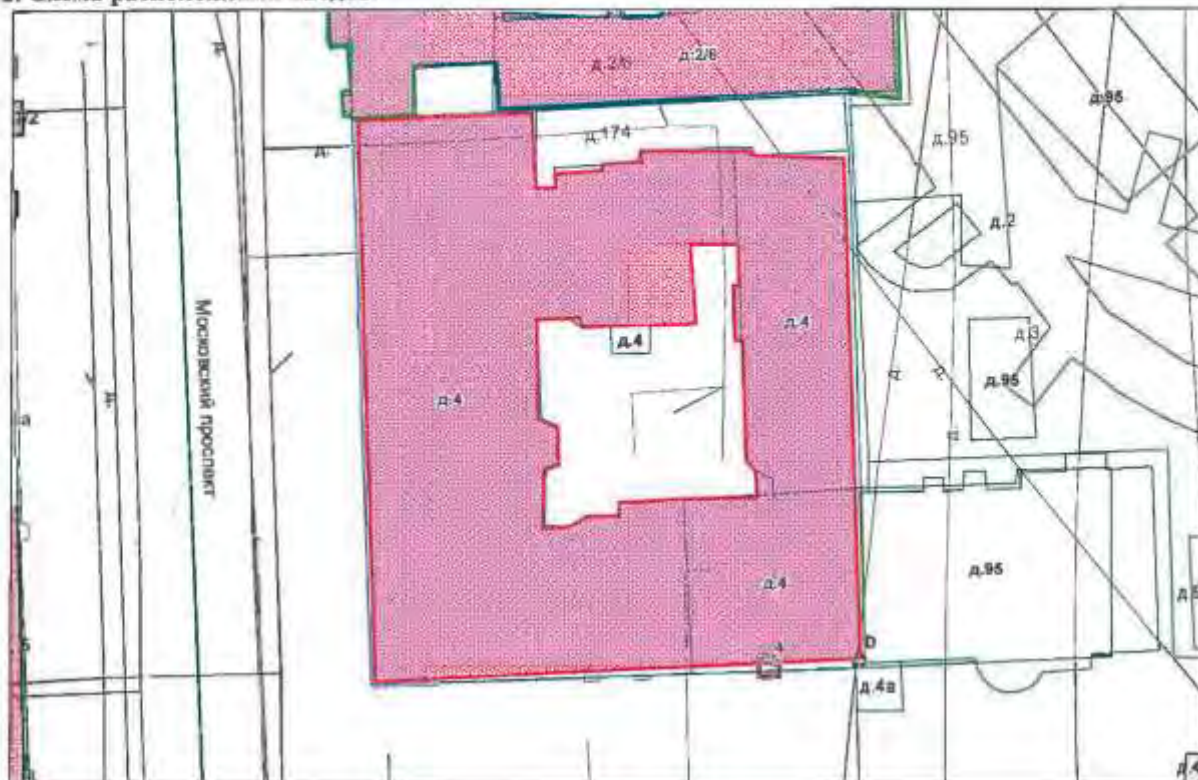
Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 23.04.2020 № 78/001/004/2020-53938

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
 ** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
 *** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета



2. Схема расположения входов.



— границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	4	113875.93	93085.80	

Исполнитель: Сорокина Г.И.
 Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
 ПИБ Центрального района:
 Дата: 19 июня 2020 года



Н.В.Крайнова

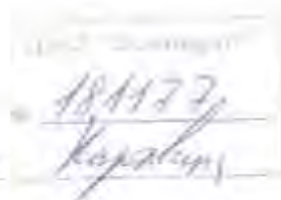
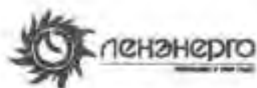
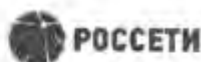
Район: Адмиралтейский



Пронито и пронумеровано
листа (ов)
4/200

(подпись Начальника Фискала
ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района Н.В. Крайнова)





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

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

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

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 24392

от 28 05 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,
(полное наименование сетевой организации)
именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Исполняющего обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного
акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Калинина Вячеслава Андреевича,

(должность, Ф И О лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

Доверенности № 216-16 от 11.05.2016г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Викторикка»,

(полное наименование заявителя – юридического лица; Ф И О заявителя – физического лица)

именуемое в дальнейшем заявителем, в лице

Генерального директора Шукюрова Эльнура Зейнаблылы оглы,

(Ф И О лица – представителя заявителя)

действующего на основании

Устава,

(устава, доверенности, иных документов)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.
Сетевая организация оказала заявителю услугу по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) заявителя в соответствии с мероприятиями по договору об осуществлении технологического присоединения от 10.05.2016 №ОД-СПб-7350-16/12867-Э-16 в полном объеме на сумму 20 650,00 рублей (двадцать тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе 18% НДС 3 150,00 рублей (три тысячи сто пятьдесят рублей 00 копеек), выполненными по техническим условиям от 10.05.2016 Приложение №1 к договору №ОД-СПб-7350-16/12867-Э-16.

Акт о выполнении технических условий № 16-12867/АВ.

Акт осмотра электроустановок № 16-12867/АО.



Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **20 (двадцать) кВт**, с учетом непосредственно присоединенных энергопринимающих устройств суббоненной, в том числе; максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств: **отсутствует**.
 Совокупная величина возможной мощности присоединяемых к электрической сети трансформаторов (кВА): **не предусмотрено**.
 Энергопринимающие устройства заявителя: **ГРЩ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями**.

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилые помещения	Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 11

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источники питания (политехнологические подстанции)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина возможной мощности присоединяемых энергопринимающих устройств трансформаторов (кВА)	Величина максимальной мощности электроснабжения	Предельное значение коэффициента загрузки при максимальной мощности (кВ.А)	Устройства защиты, защитной заземления, громоотводной и релейной аппаратуры
1	РУ 0,4 кВ к/к № 1815	ПСЗБ (РТП15570, РТП15504, ТП15206), ф.36-12, ф.36-28, ф.36-40	Контактные электрические коммутационные аппараты в РУ-0,4 кВ кабельного блока №1815 и кабельных шпильки кабелей длиной 0,4 м, отходящих в сторону электроустановки заявителя	0,4	20	Не предусмотрено	-	0,35	В соответствии с проектной схемой

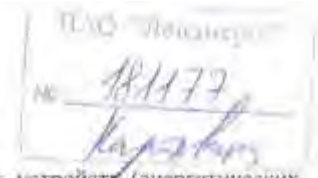
Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения				
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	
1		В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № <u>0-029805</u>											


 02.11.18
 11/172
 (подпись) (И.О.Ф.)



Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.
Прочие сведения: не предусмотрено



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

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»
ИНН/КПП 7803002209/781001001
Адрес: 196247, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.1

Заявитель:

ООО «Викторика»
ИНН/КПП 7806483902/783801001
Адрес: Санкт-Петербург, Московский пр-кт,
д. 4, лит. А, пом. 1Н

И.о. заместителя директора по реализации
и развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»
«Кабельная сеть»

/Калинин В.А./



Генеральный директор

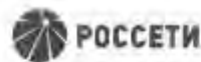
/Э.З. Шукюров/



№ 16-12867-Цр

Исполнитель: Порожаникова Ю.П./Ельчина В.А.
Тел: 595-32-51





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

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

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

АКТ осмотра (обследования) электроустановки

№ 16-12867/АО

от 26.05.2016

Акт составлен в присутствии представителя Заявителя – ООО «Викторинка» о том, что проведен осмотр электроустановки нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, построенной (реконструированной) в рамках выполнения технических условий по заявке № 16-12867, приложение к договору о технологическом присоединении от 10.05.2016 № ОД-С116-2350-16/12867-3-16, по заявлению вх. № ЭСКЛ/16-01/5016.

Характеристики технологического присоединения в соответствии с техническими условиями: максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя: 20 кВт.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности
РУ- 0,38 кВ КК № 1815	ПС-36, ф.ф. 36-12, 36-28, 36-46 (РТП-5570, ТП-5306)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ КК № 1851 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону электроустановок заявителя	0,38	20	3

Установлено:

1. Перечень и характеристики электрооборудования, предъявленного к осмотру: в соответствии с проектной схемой.
2. Характеристики установленных приборов учета (измерительных комплексов, систем учета): в соответствии с актом допуска приборов учета.
3. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики: в соответствии с проектной схемой.
4. Автономный резервный источник питания: отсутствует
5. Документы, рассмотренные в ходе осмотра:
 - сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
 - протоколы приемо-сдаточных испытаний электроустановки;
 - проектная схема электрических соединений объекта.



6. Выявленные замечания:

Blank lined area for notes, containing a large handwritten scribble.

Заключение по результатам осмотра:

Присоединяемая электроустановка нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н,

соответствует (не соответствует)

техническим условиям и представленной технической документации для технологического присоединения.

Прочие отметки:

Blank line for additional notes, containing a small handwritten mark.

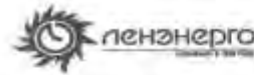
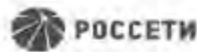
Осмотр электроустановки произвел:

Масер М.И.
(должность)
Масер М.И.
подпись (Ф.И.О.)

Заявитель (уполномоченный представитель заявителя):

Кашанов В.И.
(должность)
Кашанов В.И.
подпись (Ф.И.О.)





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРGETИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

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

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

АКТ О ВЫПОЛНЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

№ 16-12867/AB _____ от "___" _____ 20__ г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго», именуемое в дальнейшем ПАО «Ленэнерго», с одной стороны, и ООО «Викторика» с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Филиалом ПАО «Ленэнерго» «Кабельная Сеть» проведена проверка выполнения ООО «Викторика» технических условий № 16-12867, приложение к договору о технологическом присоединении от 10.05.2016 № ОД-СП6-2350-16/12867-Э-16 на технологическое присоединение к электрическим сетям энергопринимающих устройств электроустановки нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 4, лит. А, пом. III.

2. В ходе проверки рассмотрено выполнение п. 9 технических условий.

3. Характеристики присоединения по техническим условиям:

максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя: 20 кВт.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,38 кВ КК № 1815	ПС-36, ф.ф. 36-12, 36-28, 36-46 (РТП-5570, ТП-5306)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ КК № 1851 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону электроустановок заявителя	0,38	20	3

4. В ходе проверки произведено рассмотрение следующих документов, представленных в целях подтверждения выполнения технических условий:

- сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
- протоколы приемо-сдаточных испытаний электроустановки;
- проектная схема электрических соединений объекта.

5. В ходе проверки произведен осмотр (обследование) электроустановок, составлен акт осмотра (обследования) электроустановок: № 16-12867/АО _____ от _____, 2016.

6. По результатам проверки установлено, что мероприятия, предусмотренные техническими условиями (этапом технических условий), выполнены.

Подписи сторон

От ПАО «Ленэнерго»;
И.О. заместителя директора по реализации
услуг ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Исп. Печкина Т.А.

В.А. Калинин

Заявитель;



должность

Подпись (ф.И.О.)

Филиал и РЭС ПАО «Ленэнерго» _____

Время: _____ ч _____ мин

г. _____

АКТ № Д- 049905 Дата: _____

_____ 20 _____ г.

допуска прибора учета (измерительного комплекса, системы учета) электрической энергии в эксплуатацию

Наименование потребителя (ССО): _____

Адрес объекта потребителя (ССО): _____

Договор: _____ Объект: _____
указать номер, дату, наименование, дату окончания действия, наименование и № указать наименование объекта

В соответствии с Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, проведена процедура допуска прибора учета в эксплуатацию, о чём составлен настоящий Акт.

1. Уполномоченные представители, принимающие участие в процедуре допуска:

Наименование сетевой организации	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование ГП (ЭЭК)	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование потребителя (ССО)	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование организации	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет
Наименование организации	Ф.И.О.	должность	присутствует: да/нет

2. Сведения о точке поставки, в отношении которой установлен прибор учета:

Наименование или № _____

Описание присоединения: _____

Вид учета: Расчетный (основной) Контрольный (резервный) Технический Р_{исч} _____ кВт

3. Характеристики прибора учета:

Собственник		Место установки	
Тип	_____	Коэффициент расчетный	Тариф
Заводской номер	_____	Год выпуска	_____
Класс точности	_____	Дата поверки (кв., год)	_____
Изм. А	_____	Дата след. поверки (кв., год)	_____
Изм. В	_____	Наличие ИКК (да / нет)	_____

Вид энергии	А _{пр}	А _{об}	Р _{пр}	Р _{об}
Показания эл.эн.	_____	_____	_____	_____
Показания мощн.	_____	_____	_____	_____
Канал сумматора	_____	_____	_____	_____
Скорость или №	_____	_____	_____	_____

Состояние прибора учета: _____

Установленные пломбы (знаки): _____

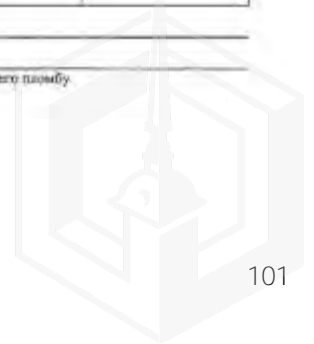
Место установки	Классовая крышка прибора учета	Интерфейс / кн сброса, закрыва крышка	ИКК	Иное
Номер пломбы до допуска	_____	_____	_____	_____
Номер пломбы после допуска	_____	_____	_____	_____
Организация, установившая пломбу	Ф.И.О. представителя, установившего пломбу			

4. Характеристики измерительных трансформаторов тока:

Собственник							Место установки		
Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	I ₁ / I ₂ (А)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Номер пломбы (знака)		
							до допуска	после допуска	
А									
В									
С									

Состояние трансформаторов тока: _____

Организация, установившая пломбу _____ Ф.И.О. представителя, установившего пломбу _____



АКТ № Д- 049305

5. Характеристики измерительных трансформаторов напряжения:

Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	U_1 / U_2 (В)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата след. поверки	Номер пломбы (знака)	
								до допуска	после допуска
А									
В									
С									

Состояние трансформаторов напряжения: _____

Организция, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

6. Сведения об оборудовании АИИС, при наличии АИИС (сведения о пломбах в к. 10 настоящего акта):

	Собственник	Место установки	Тип	Заводской номер	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата след. поверки
УСПД							
Коммуник.оборуд.							
Прочее							

7. Результаты проведения измерений в ходе процедуры допуска прибора учета в эксплуатацию:

Фаза	Первичный ток, А	Вторичные токовые цепи		Цепи напряжения	
		Ток, А	Угол фазового сдвига (UI)	Физическое напряжение, В	Угол сдвига напряж. (UU)
А					
В					
С					

Измерения проводились поверенными приборами: _____

8. Заключение: схема включения прибора учета собрана _____

правильно / неправильно

9. Решение о допуске прибора учета в эксплуатацию или об отказе в допуске: _____

допущен / не допущен

10. Иные места установки контрольных пломб и (или) знаков визуального контроля:

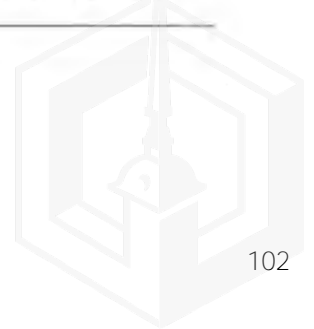
№ п/п	Вид (пломба или знак)	Место установки	Номер пломбы (знака)		Организация, установившая пломбу (знак)	Ф.И.О. представителя, установившая пломбу (знак)
			до допуска	после допуска		

11. Необходимые мероприятия, выполнение которых является обязательным условием для допуска прибора учета в эксплуатацию:

12. Подписи лиц, принимавших участие в процедуре допуска и получивших один экземпляр акта:

Наименование сетевой организации		Ф.И.О.
Наименование ИП (ЭСЭС)		Ф.И.О.
Наименование потребителя (ССО)		Ф.И.О.
Наименование организации		Ф.И.О.
Наименование организации		Ф.И.О.

13. Отказ от подписи акта или несогласие с указанными в акте результатами процедуры допуска (указать причину отказа или несогласия): _____



**АКТ
разграничения границ балансовой принадлежности сторон**

№ 16-112-ЦР от 24 05 20 16 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице И.о. заместителя директора по реализации и
(Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Калинина Вячеслава Андреевича

действующего на основании Доверенности № 109-16 от 09.03.2016г. с одной стороны,
(устава, доверенности, иных документов)

и **Общество с ограниченной ответственностью «Викторика»**

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице _____
(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании _____ с другой стороны,
(устава, доверенности, иных документов)

в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находится по адресу:

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. III, нежилое помещение.

Акт о технологическом присоединении от _____ г. Рег.№ _____
(№ 16-12867)

Характеристики присоединения:

Максимальная мощность 20 кВт, с учетом посредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов, в том числе: максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств отсутствует.

Совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов _____ кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,4 кВ к/к № 1815	ПС36 (РТП5570, РТП5504, ТП5306), ф.36-12, ф.36-28, ф.36-46.	РУ-0,4 кВ кк1815	0,4 кВ	20	-	Э

У сторон на границе балансовой принадлежности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
к/к № 1815	ГРЩ и внутренние сети Заявителя, КЛ 0,4кВ, отходящая от к/к № 1815 до ГРЩ Заявителя.



**АКТ
разграничения границ балансовой принадлежности сторон**

№ 16-112-ЦР

Границы балансовой принадлежности сторон установлены:

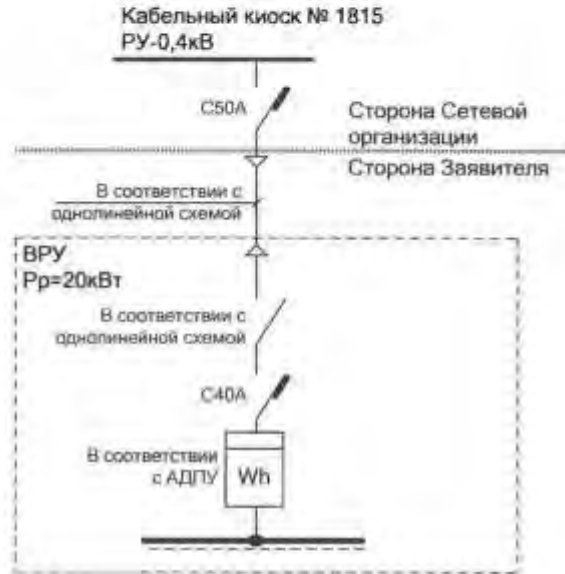
Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кк1815 и кабельных наконечников

(описание границ балансовой принадлежности)

кабельных линий 0,4 кВ, отходящих в сторону электроустановок Заявителя по адресу: Санкт-Петербург,

Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

Подпись сторон:

Сетевая организация:

И.о. заместителя директора по реализации и
(должность)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»
«Кабельная сеть»

[Handwritten signature]
Подпись

Калинин В.А.
(Ф.И.О.)



Подпись

(Ф.И.О.)

Матвей А.И. - тел. 493-94-32



АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности сторон

№ 16-112-ЦР от 24 05 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице И.о. заместителя директора по реализации и

(Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Калинина Вячеслава Андреевича

действующего на основании Доверенности № 109-16 от 09.03.2016г. с одной стороны,

(устава, доверенности, иных документов)

и Общество с ограниченной ответственностью «Викторика»

(полное наименование заявителя – юридического лица / Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице _____

(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании _____ с другой стороны,

(устава, доверенности, иных документов)

в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся по адресу:

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Акт о технологическом присоединении от _____ г. Рег.№ _____

(№ 16-12867)

Характеристики присоединения:

Максимальная мощность 20 кВт, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов, в том числе:

максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств: отсутствует.

Совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов _____ кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
<i>РУ-0,4 кВ к/к № 1815</i>	<i>ПС36 (РТП5570, РТП5504, ТП5306), ф.36-12, ф.36-28, ф.36-46.</i>	<i>РУ-0,4 кВ кк1815</i>	<i>0,4 кВ</i>	<i>20</i>	<i>-</i>	<i>3</i>

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
<i>к/к № 1815</i>	<i>ГРЩ и внутренние сети Заявителя, КЛ 0,4кВ, отходящая от к/к № 1815 до ГРЩ Заявителя.</i>



АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон
 № 16-112-ЦР

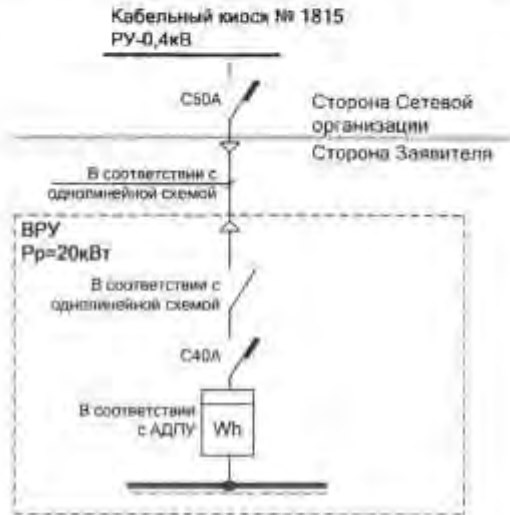
Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:

Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кк1815 и кабельных наконечников

(описание границ эксплуатационной ответственности)

кабельных линий 0,4 кВ, отходящих в сторону электроустановок Заявителя по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. Потребитель от составления Акта согласования технологической и аварийной брони электроснабжения отказался.
2. Без акта технологического присоединения и акта разграничения границ балансовой принадлежности акт недействителен.

Акт согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения потребителя электрической энергии (мощности)

не составлен

составлен / не составлен

В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Заявителя, последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.

В случае перерыва электроснабжения, не связанного с неисполнением Заявителем обязательств по соответствующим договорам и их расторжением, а также с обстоятельствами непреодолимой силы и иными основаниями, исключая ответственность гарантирующих поставщиков, энергоснабжающих, энергосбытовых и сетевых организаций и иных субъектов электроэнергетики перед Заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договоров, а также действием устройства противоаварийной автоматики, надежность электроснабжения электроприемников, обеспечивающих аварийную и (или) технологическую броню, обеспечивается резервными источниками снабжения электрической энергии (РИСЭЭ) Заявителя.

Для ведения оперативных переговоров Заявитель и Сетевая организация ежегодно обмениваются списками оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по электробезопасности, места нахождения и номера телефона. Списки подписываются уполномоченными представителями Сетевой организации и Потребителя.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

И.о. заместителя директора по реализации и

(должность)

развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»

«Кабельная сеть»

Подпись

Калинин В.А.

(Ф.И.О.)

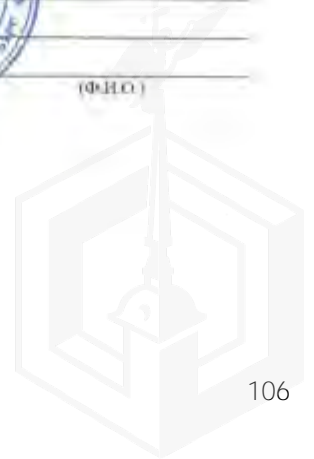
Заявитель:

(должность)

Игорь Викторович

Подпись

(Ф.И.О.)



№ 16-112-ИП от 14.05.2016г.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Викторика»

Энергоснабжаемый объект: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1Н, нежилое помещение.

Список лиц, имеющих право ведения оперативных переговоров

№	Фамилия, имя, отчество	Должность	Гр.эл.безоп.	Телефон
1	Клиширов Евгений Степанович	ген. директор		8-511-101-01-58
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8			факс	

Примечание:

При отсутствии круглосуточного дежурства оперативного электротехнического персонала дополнительно в списке указать номер телефона дежурного по предприятию (организации).

Телефон дежурного диспетчера Центрального района филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть»: 494-39-23, 494-37-04.

Подпись сторон:

Сетевая организация:

И.о. заместителя директора по реализации и
(должность)
развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго»
«Кабельная сеть»

 Калинин В.А.
Подпись (Ф.И.О.)

 «Викторика»
Подпись (Ф.И.О.)



В соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением правительства РФ от 27 декабря 2004г. №861 (далее – Правила) на основании поданных заявок вх. № 16-1207 получен на подписание проект Акта о технологическом присоединении (далее – Акт) в ___ экземплярах.

Уведомлен о необходимости возврата подписанного проекта Акта в течение 3 (трёх) дней с даты получения (п.78 Правил).

Согласен, что в случае не предоставления в ПАО «Ленэнерго» подписанного Акта заявка будет снята с рассмотрения без дополнительного уведомления. Повторное оформление Акта будет возможно на основании вновь поданной заявки.

Заполняется при выдаче проекта Акта на подпись заявителю:

 ФИО представителя заявителя, _____ подпись
 получившего проект Акта

 контактный телефон

« » _____ 20 г.
 дата получения проекта Акта

Заполняется при выдаче заявителю зарегистрированного Акта:

«16» 05 2016 г.
 дата возврата подписанного Акта в ОАО «Ленэнерго» на регистрацию

✓ ШУЖАКОВ 217 _____
 ФИО представителя заявителя, _____ подпись
 получившего зарегистрированный экземпляр Акта

✓ _____
 контактный телефон: 85444040458

✓ «16» 05 2016 г.
 дата получения зарегистрированного экземпляра Акта





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

25 августа 2022 года

Обследование начато в «11» час. «30» мин.
Обследование окончено в «12» час. «00» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 24 августа 2022 года № 7693-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М. ;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабанко С.В.
в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001059:1644.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0164H0002.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 73.5 кв.м. Этаж: первый. Вход: отдельный вход с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: выявленный объект культурного наследия.

Основание пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401204)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 15.08.2022, являющаяся приложением к обращению СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 18.08.2022 № 04-07-16160/22-0-0 (вх. от 18.08.2022 № 01-16-5060/22-0-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Б2 В Д



Вид использования Объекта: продуктовый магазин.

Пользователь: ООО "Викторикка" (ИНН 7806483902)

Перепланировка/переустройство:

- отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта (фото № 2-8);
- отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта (фото № 2,5,6,8).

Иные лица, использующие Объект: -.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

электроснабжения

водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

газоснабжения

теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

применяется

не применяется

Дополнительная информация:

Согласно кассовому чеку и уникальному QR-коду, размещенному на Объекте, Объект используется под продуктовый магазин ООО "Викторикка" (ИНН 7806483902).

На входной двери Объекта размещено уведомление об освобождении Объекта от 25.08.2022 № б/н (Серия УЮ № 008010), сроком до 27.08.2022.

Выявленные нарушения:

- Несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета;
- Использование без правоустанавливающих документов.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист
(должность лица, проводившего обследование)

Иван
(подпись)

/ Мальшико Ю.М. /
(фамилия, имя, отчество)

Главный специалист
(должность лица, проводившего обследование)

С
(подпись)

/ Бабаенко С.В. /
(фамилия, имя, отчество)

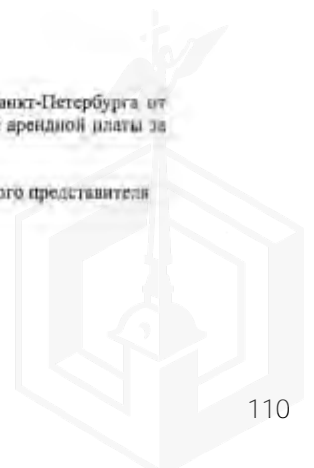
Копия акта получена***

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

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

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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





Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

ФОТОТАБЛИЦА



Ответственные за проведение обследования:



 / Мальшко Ю.М. /
 / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н



Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /
 / Бабаенко С.В. /





Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта; отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /
 / Бабасенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Фото 7



Описание: Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта

Фото 8



Описание: Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта; отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Мальшико Ю.М. /

 / Бабаенко С.В. /




Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
 Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н



Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /

 / Бабаенко С.В. /





Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
 Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

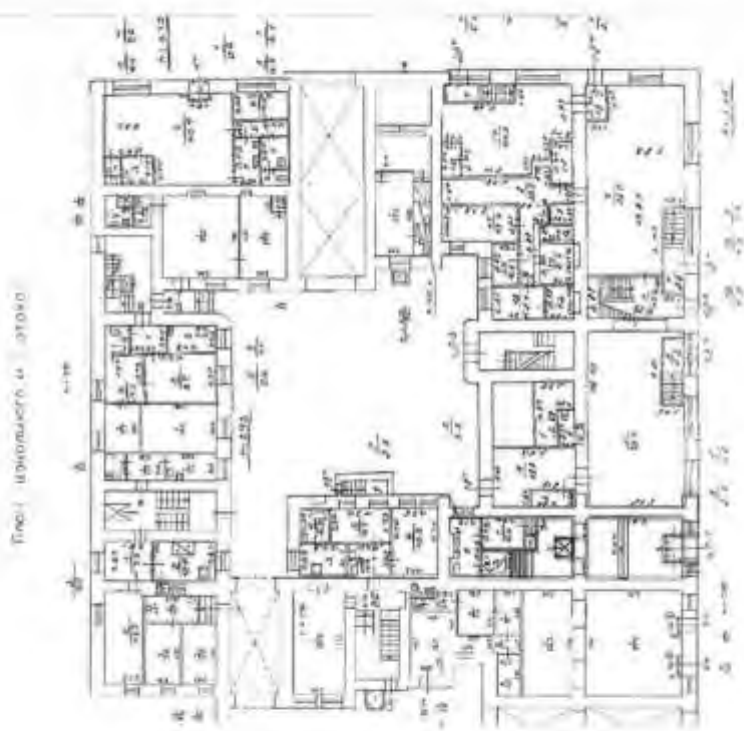
Фото 11	<p style="text-align: right;">Печать</p> <h3>Информация об организации</h3> <ul style="list-style-type: none"> • ИНН: <u>7806483902</u> • Наименование: ООО "ВИКТОРИКА" • ОКВЭД: 47.11 • ОГРН: <u>1127847418786</u> • Юридический адрес: г Санкт-Петербург, пр-кт Художников, д 24 к 1 литер а, пом 35Н оф 2 • Фактический адрес: г Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д 4 • Дата заполнения: 05.11.2020 • Дата последнего обновления: 05.11.2020 • Уровень безопасности: Высокий уровень безопасности • Статус организации: действующая • Текущая дата: 25.08.2022 11:06:02 • Декларация № 93552 <p>Описание: Уникальный QR-код, размещенный на Объекте</p>
---------	--

Фото 12	 <p>Описание: Уведомление об освобождении</p>
---------	---

Ответственные за проведение обследования:

 / Мальшико Ю.М. /
 / Бабаенко С.В. /





Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вход на Объект
Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта; отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Мальшко Ю.М. /
_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /
_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта; отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Мальшко Ю.М. /
_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
 Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта; отсутствуют перегородки с дверными проемами между ч.п. 1-3, 5-9 Объекта; отсутствует сантехническое оборудование в ч.п. 3, ч.п. 7-9 Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Мальшко Ю.М. /
 _____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
 Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н



Ответственные за проведение обследования: _____ / Мальшко Ю.М. /
 _____ / Бабаенко С.В. /

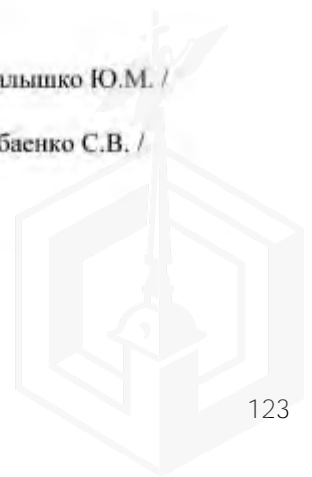


Приложение к акту обследования от 25 августа 2022 года в соответствии с приказом 7693-по от 24 августа 2022 года
 Адрес: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Фото 11	<p style="text-align: right;">Печать</p> <h3>Информация об организации</h3> <ul style="list-style-type: none"> • ИНН: <u>7806483902</u> • Наименование: ООО "ВИКТОРИКА" • ОКВЭД: 47.11 • ОГРН: <u>1127847418786</u> • Юридический адрес: г Санкт-Петербург, пр-кт Художников, д 24 к 1 литер а, пом 35Н оф 2 • Фактический адрес: г Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д 4 • Дата заполнения: 05.11.2020 • Дата последнего обновления: 05.11.2020 • Уровень безопасности: Высокий уровень безопасности • Статус организации: действующая • Текущая дата: 25.08.2022 11:06:02 • Декларация № 93552 <p>Описание: Уникальный QR-код, размещенный на Объекте</p>
---------	--

Фото 12	 <p>Описание: Уведомление об освобождении</p>
---------	---

Ответственные за проведение обследования: _____ / Мальшко Ю.М. /
 _____ / Бабаенко С.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-3431/23-0-1 от 16.02.2023

№ 01-43-3431/23-0-0 от 15.02.2023

На № 04-07-2549/23-0-0 от 15.02.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **190031, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дома М.В. Вяземской (2 здания)".

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

Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00CDF0762866C41E9232893D93E72D681D
Владелица Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46





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

ит. Ломоносовск. д.1, Санкт-Петербург, 191021
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-43-3658/23-0-1 от 14.03.2023

На № 04-07-2683/23-0-0 от 17.02.2023

Reg. № 01-43-3658/23-0-0 от 17.02.2023

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

Федосовой Е.Ю.

gku@com.mim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 4, литера А, дом 6, литера А на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дома М.В. Вяземской (2 здания)».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 1-И КГИОП заключались охранные обязательства от 13.07.2006 № 6750, от 23.10.2008 № 8476. В силу пункта 4 названных охранных обязательств последние прекращают свое действие при прекращении права пользователя на помещение со дня передачи помещения по акту от пользователя третьему лицу. Дополнительно сообщаем, что заявлений о расторжении указанных договоров в КГИОП не поступало.

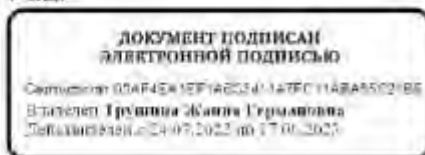
Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

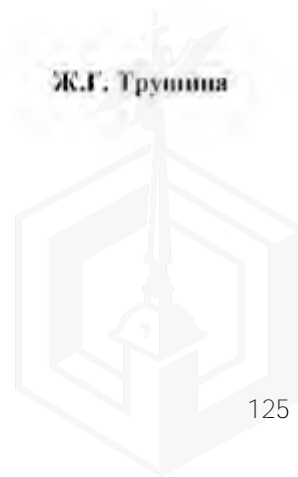
Приложение на 19 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**



Ж.Г. Груздева

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



ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое помещение, расположенное в
выявленном объекте культурного наследия

№ 6750

Санкт-Петербург

13 июля 2006

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников КГИОП Ломакиной Елены Евгеньевны, действующей на основании доверенности № 7/2126 от 07.11.2005 г., и ООО «Система» (далее - Пользователь) в лице генерального директора Абельман Галины Васильевны, действующего на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения № 1-н площадью 73,5 кв.м., кадастровый номер 78:1059:1:7:3 (далее - Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «**Дома М. В. Вяземской (2 здания)**» (далее - Памятник), по адресу: **Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А** обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения, не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: Договор аренды № 11-А258942 от 30.04.2004 г., распоряжение КУГИ от 31.03.2006 г. № 312-рк, Дополнительное соглашение № 2 от 01.04.2006 г. к Договору аренды № 11-А258942 от 30.04.2004 г.

Описание предметов охраны Памятника: габариты дворов, габариты корпусов (включая габариты и конфигурацию крыш и башен); композиция и архитектурный декор лицевых фасадов (включая лепные панно в аттиках, штукатурные кронштейны и балюстрады балконов), композиция и элементы комплексной отделки парадных лестничных клеток (включая чугунные ограждения маршей).

2. В целях обеспечения сохранности Помещения(ий) и Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя.

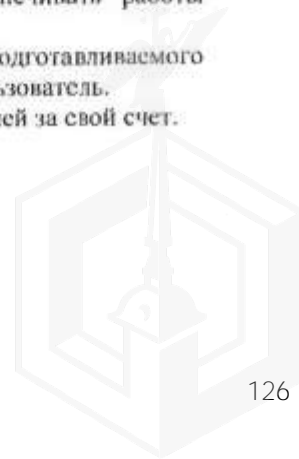
В случае, если для содержания Помещения(ий) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Помещения(ий), предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актом текущего осмотра, предписанием Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготовливаемого Госорганом по запросу Пользователя. Обязанность получить задание несет Пользователь.

Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.



-2-

Акт осмотра технического состояния Помещения(ий) составляется по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы по реставрации Помещения(ий) выполнять силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по реставрации объектов культурного наследия.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актом текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Помещения(ий) в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Помещению(ям) и (или) Памятнику.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий), а также незамедлительно проводить необходимые работы по его (их) сохранению.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, технического устройства, решетки, козырька, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение(ия). Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;

- не изменять целевое назначение Помещения(ий) в Памятнике;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пункте 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.




-3-

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Помещение(ия), Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

2.17. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.18. Пользователь обязан обеспечивать доступ граждан в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, в случае, если интерьер Помещения(ий) является предметом охраны Памятника, для осмотра.

Сроки и порядок допуска граждан в Помещение(ия) Памятника, интерьер которого(ых) является предметом охраны, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

2.19. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

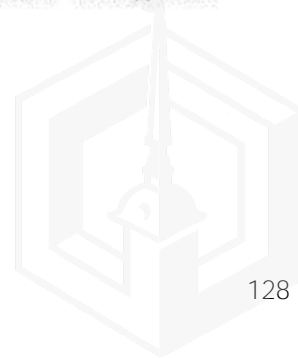
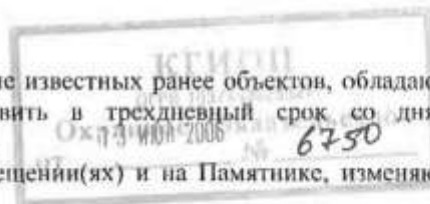
Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Пользователя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 300 МРОТ за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 100 МРОТ.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий



самовольных действий Пользователя, указанных в п. 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.3. В случае просрочки принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденного в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 10 МРОТ за каждый день просрочки.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай и вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в п. 2.10. охранного обязательства, невыполнения пункта 8 охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 300 МРОТ.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай совершения таких действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(их) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности.

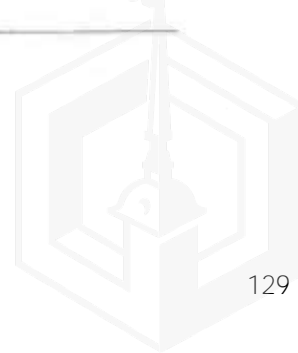
3.11. Уплата штрафа не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права на Помещение(ия), со дня его (их) передачи по акту от Пользователя третьему лицу, а также в случае исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

7. Прочие условия: _____

-5-

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

Местонахождение Сторон:

Госорган: 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1
ИНН 7832000069



Пользователь: 194902, Санкт-Петербург, ул. Кустодиева, д. 18, лит. В, пом. 2-Н
ИНН 7802315181

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).


подпись _____

Госорган
Е. Е. Ломакина


подпись _____

Пользователь
Г. В. Бельман


30.08.2006г.



А К Т

осмотра технического состояния выявленного объекта культурного наследия



Санкт-Петербург

Представитель "Госоргана" _____ Гейко А.Г.

Представитель "Пользователя" _____ генеральный директор ООО «Система» _____ Абельман Г.В.

произвели технический осмотр помещения № 1-Н (1 этаж), кадастровый №78:1059:1:7:3 площадью 73,5 кв. м, расположенного в выявленном объекте культурного наследия "Дома М.В. Виземской (2 здания)" по адресу: СПб, Московский пр., д. 4, лит. А .

В результате осмотра установлено:

I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

I.1. Общее состояние:

История первоначальной застройки участков неизвестна. В 1910–1911 гг. арх. А.С.Хренов возвел два симметричных каменных лицевых шестиэтажных дома, образующих своеобразный курдонер. В 1914 г. арх. В.А. Погоскин пристроил к ним шестиэтажные дворовые корпуса по восточным мелям участков. Состояние здания удовлетворительное.

(в пункте дается краткая характеристика состояния в целом, справка о датах и истории сооружения)

I.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) общее состояние _____ по визуальному осмотру – удовлетворительное. _____
- б) фундамент ленточный, бутовый, по визуальному осмотру стен и цоколя деформаций не наблюдается. _____
- в) цоколи и отмостки около них Цоколь здания облицован известняковыми плитами. Отмостка – тротуарная плитка. В удовлетворительном состоянии. _____
- г) стены выполнены из кирпича; фасады выполнены в характере модерна, дворовые фасады гладкоштукатурены и окрашены. Кладка находится в удовлетворительном состоянии.
- д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы) стропила и обрешетки деревянные. покрытие кровли, водосточные желоба и трубы – металлические, окрашены краской. В удовлетворительном состоянии.
- е) главы, шатры, их конструкция и покрытие нет
- ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах)
Два 6-этажных с мансардами кирпичных облицованных плиткой (частью оштукатуренных) дома на цоколях из известняковых плит, расположенных на угловых участках. Лицевые фасады по 21 и 15 осей сложной композиции, с угловыми частями, выделенными эркерами и башнями с шатровыми завершениями, выполнены в духе модерна с элементами эклектики. Шестиэтажный флигель с мансардами кирпичный, гладкоштукатуренный, расположен в глубине участка. Окна первого этажа внутреннего типа. Архитектурный декор лицевого фасада флигеля включает междуэтажные тяги и лопатки. Угол здания акцентирован фронтоном с лепным декором в виде двух лавровых венков и лент.

I.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:



-2-

- а) общее состояние Помещение 1-н расположено в первом этаже флигеля, Помещение находится в удовлетворительном состоянии.
- б) перекрытия (плоские, сводчатые) плоские, потолки модульные подшивные. В удовлетворительном состоянии.
- в) полы бетонная стяжка, современные отделочные материалы. В удовлетворительном состоянии.
- г) стены, их состояние, связи кирпичные, оштукатурены, частично облицованы современной керамической плиткой. В удовлетворительном состоянии.
- д) столбы, колонны не имеется
- е) двери и окна наружная дверь металлопластиковая, оконные заполнения металлопластиковые. В удовлетворительном состоянии.
- ж) лестницы нет
- з) лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения нет
- 1.4. Живопись (монументальная и станковая): нет
- 1.5. Предметы декоративно-прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) не имеется
- 1.6. Сад, парк, двор, ворота и ограда двор благоустроен

2. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ, БЛАГОУСТРОИТЕЛЬНЫХ, ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ И ПРОЕКТНЫХ РАБОТ.

№№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
	1. Все работы выполнять в соответствии с актами и предписаниями КГИОП	1. В сроки, предусмотренные актами и предписаниями КГИОП	

Представитель "Госоргана" Гейко А.Г.

Представитель "Пользователя" Абельман Г.В.

Е.Е. Ломкина
Госорган

Г.В. Абельман
Пользователь
ООО "Система"

А.С. Смирнова А.Д.



ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте
культурного наследия

№ 8476

Санкт-Петербург

23 011 2008

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 22.07.2008 № 7/1346, и Закрытое акционерное общество "Нарвское" (далее - **Собственник**) в лице генерального директора Шагиахметова Р.З, действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Собственник помещения(ий) №№ 1-Н площадью 163.3 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер 78:1059:3:5:7 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в здании, входящем в состав выявленного объекта культурного наследия "Дома М.В. Вяземской" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 6, лит. А, обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на бланке серии 78-АГ 217507 от 03.03.2008; разделительный баланс Закрытого акционерного общества "Центральная площадь от 31 октября 2007 г".

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

2. В целях обеспечения сохранности Помещения(ий) и Памятника Собственник обязуется:

2.1. Содержать Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Собственника.

В случае, если для содержания Помещения(ий) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана, Собственник обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Помещения(ий), предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актом текущего осмотра, предписанием Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Собственника. Обязанность получить задание несет Собственник.

Собственник выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт осмотра технического состояния Помещения(ий) составляется по инициативе Госоргана либо Собственника, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

72-0e700402-05707174047075

- 2 -

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Собственника (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Собственнику предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Собственника штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актом текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Помещения(ий) в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Помещению(ям) и (или) Памятнику.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Собственнику повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение(ия). Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Собственника документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

72-06700402-05707174047075

изме
тер
ма
а
е

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Помещение(ия), Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

2.17. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.18. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в Помещение(ия) Памятника, интерьер которого(ых) является предметом охраны, определяются Госорганом по согласованию с Собственником.

2.19. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Собственник обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Собственника.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Собственника:

3.1. В случае, если Собственник не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Собственника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Собственник приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Собственника, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 500 рублей за

каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Собственник не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Собственника документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Собственника допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(ых) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай такого отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Собственником условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Собственник возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.11. Уплата штрафа (пени) не освобождает Собственника от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Собственника на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Собственника третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

При прекращении права Собственника на часть Помещений или исключения из

числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых Собственник утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Собственником права владения и (или) пользования Помещением(ями) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Помещение(ия), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения(ий) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

7. Прочие условия:

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Собственника.

Местонахождение Сторон:

Госорган:

191023, Санкт-Петербург, пл.Ломоносова, 1
ИНН 7832000069

Собственник:

Нарвский пр., дом 17, лит.А, пом. 2-Н, Санкт-Петербург, 190020
ИНН 7839372193

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны.



Госорган
[Handwritten signature]
подпись

Е.Е.Ломакина
ФИО



Собственник
[Handwritten signature]
подпись

Р.З.Шагиахметов
ФИО

[Handwritten note:] 1 л.с. Никитинский / от 10.2008

63-07710503-040b07100700e



Приложение 1
к охранному обязательству
от 23.09.2008 № 2476

**Акт
осмотра технического состояния
нежилого(ых) помещения(ий),
расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"25" сентября 2008 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности от 11.01.2008 № 2/26 Е.М.Васильковской и
Собственник, в лице генерального директора Р.З.Шагиахметова

произвели осмотр технического состояния помещения(ий) **1-Н** площадью **163,3 кв. м.**, 1 этаж, кадастровый номер **78:1059:3:5:7** (далее - Помещение), расположенного в здании, входящем в состав объекта выявленного объекта культурного наследия «**Дома М.В. Вяземской**» (далее - Памятник), по адресу: **Санкт-Петербург, Московский пр., д. 6, лит. А**

1. Исторические сведения: История первоначальной застройки неизвестна. В 1910-1911 гг. А.С. Хренов возвел два симметричных каменных лицевых шестиэтажных дома. В 1914 г. арх. В.А.Погонкин пристроил к ним шестиэтажные дворовые корпуса по восточным межам участков. Лицевые фасады по 21 и 15 осей сложной композиции, с угловыми частями, выделенными эркерами и башнями с шатровым завершениями, выполнены в духе модерна с элементами эклектики. Помещение 1-Н расположено на 1 этаже. Имеется два входа в Помещение со стороны торцевого фасада и со стороны дворового фасада.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, в удовлетворительном состоянии.
- цоколи: гранит, в удовлетворительном состоянии.
- отмостки: со стороны лицевого фасада тротуарная плитка, со стороны дворового фасада отмостка - асфальтовая, в удовлетворительном состоянии.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, по визуальному осмотру деформаций не обнаружено.
- колонны, столбы: отсутствуют.

в) перекрытия:

- 1 этаж: плоские, железобетонные, оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками, в удовлетворительном состоянии.

г) крыша:

- стропила: деревянные, в удовлетворительном состоянии.
- обрешетка: деревянная, в удовлетворительном состоянии.
- кровля: металлическая, окрашена в удовлетворительном состоянии.

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: угловая часть здания выделена эркером с башней.

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, имеются механические повреждения.
- трубы: металлические, имеются механические повреждения.
- сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии.

ж) фасады:¹

- облицовка стен: стены облицованы «декоративным кирпичом» и гладко оштукатурены, по дворовому фасаду гладко оштукатурены, со стороны дворового фасада наблюдается деструкция штукатурного слоя.
- окраска стен: окрашены, красочный слой загрязнен.
- монументальная живопись: отсутствует.
- декоративные элементы: ризалиты в уровне 4-5-го этажа, над окнами 3-го этажа лучковые сандрики, над окнами 4-го этажа треугольные сандрики, состояние удовлетворительное.
- карнизы: венчающий профилированный карниз, состояние удовлетворительное.
- пилястры: рустованные пилястры композитного ордера по лицевым фасадам.
- балконы, лоджии, крыльца: балконы в уровне 3-4-5-го этажа со штукатурными ограждениями в виде балясин; балконы, завершающие ризалиты.
- окна: оконные проемы – прямоугольной формы, оконные заполнения по лицевому фасаду – деревянные и металлопластиковые коричневого цвета, оконные заполнения по дворовому фасаду деревянные и металлопластиковые – белого и коричневого цвета, в удовлетворительном состоянии, в удовлетворительном состоянии. Оконные заполнения Помещения – металлопластиковые, коричневого цвета, состояние удовлетворительное.
- двери: дверное заполнение входа Помещения со стороны лицевого фасада – металлопластиковая дверь, коричневого цвета; со стороны дворового фасада – металлическая дверь, черного цвета, в удовлетворительном состоянии.

з) монументы:²

- постамент: отсутствует.
- скульптура: отсутствует.
- обелиск: отсутствует.
- колонны: отсутствуют.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:³ на дату составления акта осмотра технического состояния в Помещении выполнена перепланировка несогласованная с КГИОП.

- полы: бетонная стяжка, керамическая плитка, состояние удовлетворительное.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены, окрашены, состояние удовлетворительное.
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
- карнизы: отсутствуют
- лестницы: отсутствуют.
- двери: дверные заполнения Помещения – деревянные и металлические позднейшие, состояние удовлетворительное.

к) инженерные коммуникации:⁴

- электроснабжение: имеется.
- отопление: имеется.
- водопровод: имеется.
- канализация: имеется.

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:⁵ отсутствуют.



5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ⁶

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить замену существующих дверных заполнений, на заполнения выполненные по проекту, согласованному с КГИОП	В течение 6-ти месяцев со дня регистрации охранного обязательства	

Представитель Госоргана

Е.М. Васильковская

Представитель Собственника

Р.З.Шагиахметов

Госорган

Собственник

Е.Е. Ломакина



Р.З.Шагиахметов

¹ если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

² в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

³ в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

⁴ в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается – не имеется.

⁵ при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

⁶ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

Ирина Васильковская



Приложение № 2
к охранному обязательству
от 2011 г. № 2476

Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дома М.В. Вяземской», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 6, лит. А, пом. 1-Н

Предметы охраны (в целом по зданию): историческая объемно-планировочная структура участка; архитектурно-художественное решение фасадов в характере модерна с элементами эклектики; объемно-пространственная композиция; исторические габариты основного объема здания; исторические форма и габариты крыши; воротные проезды; историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические конструкции; фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены; плоские перекрытия; историческая фактура фасадной поверхности, включая облицовочную плитку и гладкую штукатурку; историческая конфигурация и материалы элементов архитектурно-декоративного оформления фасадов; исторические лестницы и вестибюли, сохранившиеся элементы архитектурно-декоративного оформления лестничных клеток и вестибюлей; исторические материалы, форма и характер окрытия башни;

архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой, со стороны курдонера:
гранитный цоколь;

вертикальные членения пилястрами со стилизованными капителями композитного ордера (пальметты, волюты и ионики) – на уровне 1-2-го этажей в межконных простенках центральной части фасада;

горизонтальные членения межэтажными тягами и подоконными карнизами, в т.ч., профилированными, гладким фризом;

балконы с профилированными балконными досками с филенками на нижней стороне, с оштукатуренным ограждением в виде балясин и филенчатых опорных столбов, в т.ч. на каннелированных кронштейнах, с профилированными карнизами;

декор простенков: прямоугольные филенки с профилем по периметру, с вынутыми углами;

проемы балконных дверей;

дверные (с двухъярусным двустворчатым многочастным деревянным заполнением с фланкирующими створки каннелированными пилястрами ионического ордера, также с филенчатыми боковыми частями и верхним ярусом, с порезкой растительного и меандрового характера, а также с фигурной филенкой, гуттами и гирляндой) и оконные (в т.ч. витринного типа) проемы 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины;

оконные проемы прямоугольной формы: с полуциркульными сандриками на кронштейнах и лепным листовым орнаментом между кронштейнами; в профилированных наличниках, с треугольными сандриками; мансардные;

шипцы треугольных очертаний с филенкой и лепным декором в виде двух переплетенных лавровых венков и лент – центральной и левой частей фасада со стороны курдонера;

венчающий профилированный карниз;

металлическое ограждение кровли с облицованными плиткой опорными столбами;

облицованный плиткой аттик – центральной части фасада;

выступающий объем мансардного этажа с профилированной тягой и оконным проемом – фасада со стороны курдонера;

угловая часть фасадов:

гранитный цоколь;

пятигранные эркеры на уровне 4-5-го этажей с филенчатым фризом в подоконных простенках, с балконом с оштукатуренным ограждением в виде балясин и филенчатых опорных столбов в завершении;



балконы: с оштукатуренным ограждением в виде балясин и филенчатых опорных столбов; полукруглые с металлическим ограждением;

декор простенков: прямоугольные филенки с профилем по периметру;

башня с завершением шатровых очертаний, с разорванным профилированным карнизом, шипцами полуциркульных очертаний с замковым камнем и круглой уплощенной нишкой в профилированной раме; с каннелированными филенками, угловыми навершиями шатровых очертания с овальными филенками, с мансардными окнами, шлемовидным завершением и небольшим шпилем;

дворовые фасады: архитектурно-декоративная композиция, включающая известняковый цоколь, вертикальные и горизонтальные членения межэтажным и подоконным карнизами, в т.ч. профилированным, межэтажной тягой; проезд во второй двор с плоским перекрытием, оконные проемы прямоугольной формы без обрамления (проемы 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины); венчающий профилированный раскрепованный карниз;

В пом. 1-Н элементы архитектурно-декоративного оформления и предметы ДПИ отсутствуют.

Госорган

Е.Е. Ломакина

Собственник

Р.З. Шагиахметов





СОГЛАШЕНИЕ № 1

о внесении изменений в охранное обязательство от 23.10.2008 № 8476 на выявленный объект культурного наследия «Дома М.В. Вяземской», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 6, лит. А, пом. 1-Н

Санкт-Петербург

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя председателя КГИОП Разумова А.А., действующего на основании доверенности № 7/03 от 11.01.2009 г., и **Закрытое акционерное общество «Нарвское»** (далее - Собственник), в лице генерального директора Шагиахметова Р.З., действующего на основании Устава согласились о нижеследующем:

1. Внести в охранное обязательство № 8476 от 23.10.2008 изменения, изложив раздел 5 приложения 1 к охранному обязательству в следующей редакции:

« 5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ:

№ пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить замену существующих дверных заполнений, на заполнения, выполненные по проекту, согласованному с КГИОП	В течение 6 месяцев со дня заключения соглашения №1 к охранному обязательству	

2. Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права взыскания с Собственника штрафа(ов) за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Памятника.

3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью охранного обязательства № 8476 от 23.10.2008 г.

4. Настоящее Соглашение заключено в четырех экземплярах, из которых: 2 экз. – у Госоргана, 2 экз. – у Собственника.

Госорган



А.А.Разумов

Исполнитель: Егоров А.А

Собственник


Р.З. Шагиахметов

 / Н.С. Никонова /


Арзумов А.А.
30.03.2009г.



МЧС РОССИИ

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

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

24.03.2023 № УВ-130-3086

На № 04-21-2855/23-0-0 от 21.02.2023

О предоставлении учетных данных

28.03.2023

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, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 1-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»
№ 04-21-14886/23-0-0
от 28.03.2023



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»

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

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

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

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

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

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

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

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 131 отчет.

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

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

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

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

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

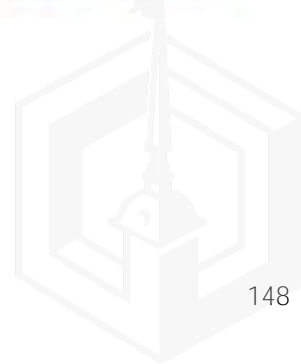
Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.06.2023 г.

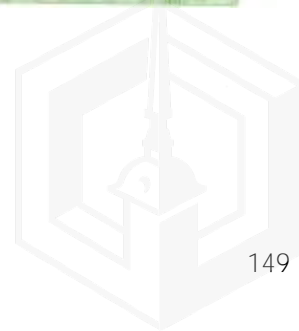
Дата составления выписки 26.06.2023 г.

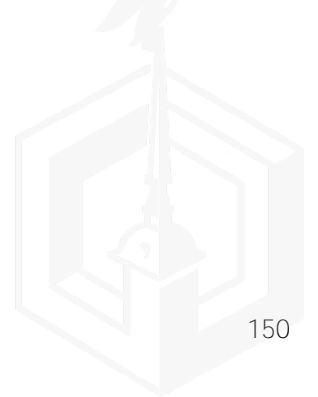
Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»

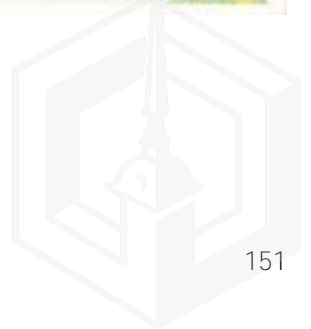


П.В. Павлова











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, Заверении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заверение 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 Заверения 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, а/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос») Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана безсрочно. ИНН 7705513090, ОГРН 231001001, ОГРН 1047705038939; 630045, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новоконная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-807-007, +7 (861) 212-64-10; Р/с: 40701810099000000036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, и/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823. www.gelios.ru , complaint@gelios.ru									
2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванов 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. 32 ; дата рождения: 14.07.1967; гражданство РФ; телефон в (383) 359-79-99; e-mail: loshka@mail.ru . Тип деятельности: <input type="checkbox"/> оошник, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; <input checked="" type="checkbox"/> оошник, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом. Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО «Новосибирская Оценочная компания» 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 применен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчик, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.									
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И 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, а/или третьим лицам.									
7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.									
8. СТРАХОВАЯ СУММА: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.									
8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю: 8.1.1. <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), включая 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: 6960 (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: <table border="1"> <tr> <td>1 взнос в размере _____</td> <td>не позднее _____</td> <td>2 взнос в размере _____</td> <td>не позднее _____</td> <td>3 взнос в размере _____</td> <td>не позднее _____</td> <td>4 взнос в размере _____</td> <td>не позднее _____</td> </tr> </table>		1 взнос в размере _____	не позднее _____	2 взнос в размере _____	не позднее _____	3 взнос в размере _____	не позднее _____	4 взнос в размере _____	не позднее _____
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 06 ч. 00 мин. «02» 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 равная уплаченная часть страховой премии Страхователем не возвращается.									
12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:									
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: 13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил. 13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, помеченных 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 на Страхователя, на лицо из числа лиц, помеченных Страхователем в настоящем Полисе, не выданы ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщать об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующего изменения. 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 27.07.2009 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ов), названного 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 последующих 5 (пяти) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе персональных данных и их персональных данных. 13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненного 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/ru/about/policy/wc3/ac268691/b59d51438980495c26843.pdf . 13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была предоставлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № К04П-34). 13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродяжников Л.А. ИНН 04704									
13.9. Приложения: в соответствии с 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 – Заверение на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г.									

От имени Страховщика: (Рысова Е.М.)
 От имени Страхователя: (Иванов А.О.)

На основании приказа № 102 от 03.10.2022
 м/п _____ м/п _____





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

1. Иркуты
 Предыдущий договор / полис № 700-0002469-04704 от «29» 04 2022 г.
 Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе. Заявления на страховании ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2018 № 50 (далее – Правила), в случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страховании, 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 бессроочно. ИНН 7706513099, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939; 390015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новорусская, д. 40, офис 68. Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10; Р/с: 4070181009600030336 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, и/с: 30101810260000000623, БИК: 044525823; www.gelios.ru, contact@gelios.ru	
2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания» ОГРН 1093804001785, ИНН 54020444797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 215; и/с: 4070281072325002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», и/с: 3010181096000000774, 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, 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 за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 25.07.1998 № 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 25.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
8. СТРАХОВАЯ СУММА: 190 000 000 (Сто миллионов) руб.	
8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:	8.1.1. <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), включая все административные расходы Страхователя _____ % от страховой суммы. <input type="checkbox"/> Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанных с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: _____ % от страховой суммы.
9. ФРАНШИЗА: <input type="checkbox"/> безусловная; <input checked="" type="checkbox"/> условная.	
10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 25 000 (двадцать пять тысяч) руб., страховой тариф: 2%.	
10.1. Порядок уплаты страховой премии: <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, на предельно «29» 04 2023 г.; <input type="checkbox"/> в рассрочку: 1 взнос в размере x на предельно «___» ____ 20__ г.; 2 взнос в размере x на предельно «___» ____ 20__ г.; 3 взнос в размере x на предельно «___» ____ 20__ г.; 4 взнос в размере x на предельно «___» ____ 20__ г.	
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. «29» 04 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 Страхователем не возвращается.	
12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: 13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил. 13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, названных 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 прогностической деятельности (отмывание) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». 13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, названных 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 документов, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физического лица в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных. 13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненные с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ. 13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнить, Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://gelios.ru/upload/iblock/2c/2c78a6f91bf6651438880495c7e0643.pdf 13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была предоставлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта этичности права и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющей страховые организации (Уч. Федеральным Комитетом финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-04). 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: Заявления на страховании ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.	

От имени Страховщика:
 Должность: Главный специалист отдела маркетинга (Иркуты)
 Филиал в г. Иркутск
 На основании Доверенности №298 от 01.04.2023г.

 /Ласов Е.М./

От имени Страхователя:
 Должность: Генеральный директор
 На основании Уд.909

 /Иванов А.О./

