

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 30.01.2024

№ 05-25-3347/24-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 40/68, литера А, пом. 1-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001283:3689

Этаж: 1, 2

Общая площадь: 606,4 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 2 общих с улицы, 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 6 536 992,00 (шесть миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч девятьсот девяносто два рубля) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект находится в здании, которое относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом, где жили: в 1837 г. актриса Асенкова Варвара Николаевна, до 1843 г. издатель Краевский Андрей Александрович (кв. 47), в 1842-1846 гг. революционный демократ, писатель и литературный критик Белинский Виссарион Григорьевич (кв. 55, 48, 47, 43)».

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

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

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

Заместитель
председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

К.В.Фёдоров

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	набережная реки Фонтанки
Номер дома	40/68	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Невский проспект, дом 68; набережная реки Фонтанки, дом 40

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

1-Н

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

1-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:	1	8
С улицы общих:	2	3,4
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	19
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):

606.4

230.8 1-Н (ч.п.1 — 8, 10 — 14)

606.4

Примечание:

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 09.07.2021 № КУВИ-002/2021-84818431.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 606.4 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.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	набережная реки Фонтанки
Номер дома	40/68	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Невский проспект, дом 68; набережная реки Фонтанки, дом 40

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

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

1-Н	1-Н
-----	-----

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

- ☒ Электроснабжение ☒ Водоснабжение
☒ Отопление ☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	8
С улицы общих:	2	3,4
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	19
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):

606.4

375.6 1-Н (ч.п.15 — 34)

606.4

Примечание:

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 09.07.2021 № КУВИ-002/2021-84818431.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 606.4 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)

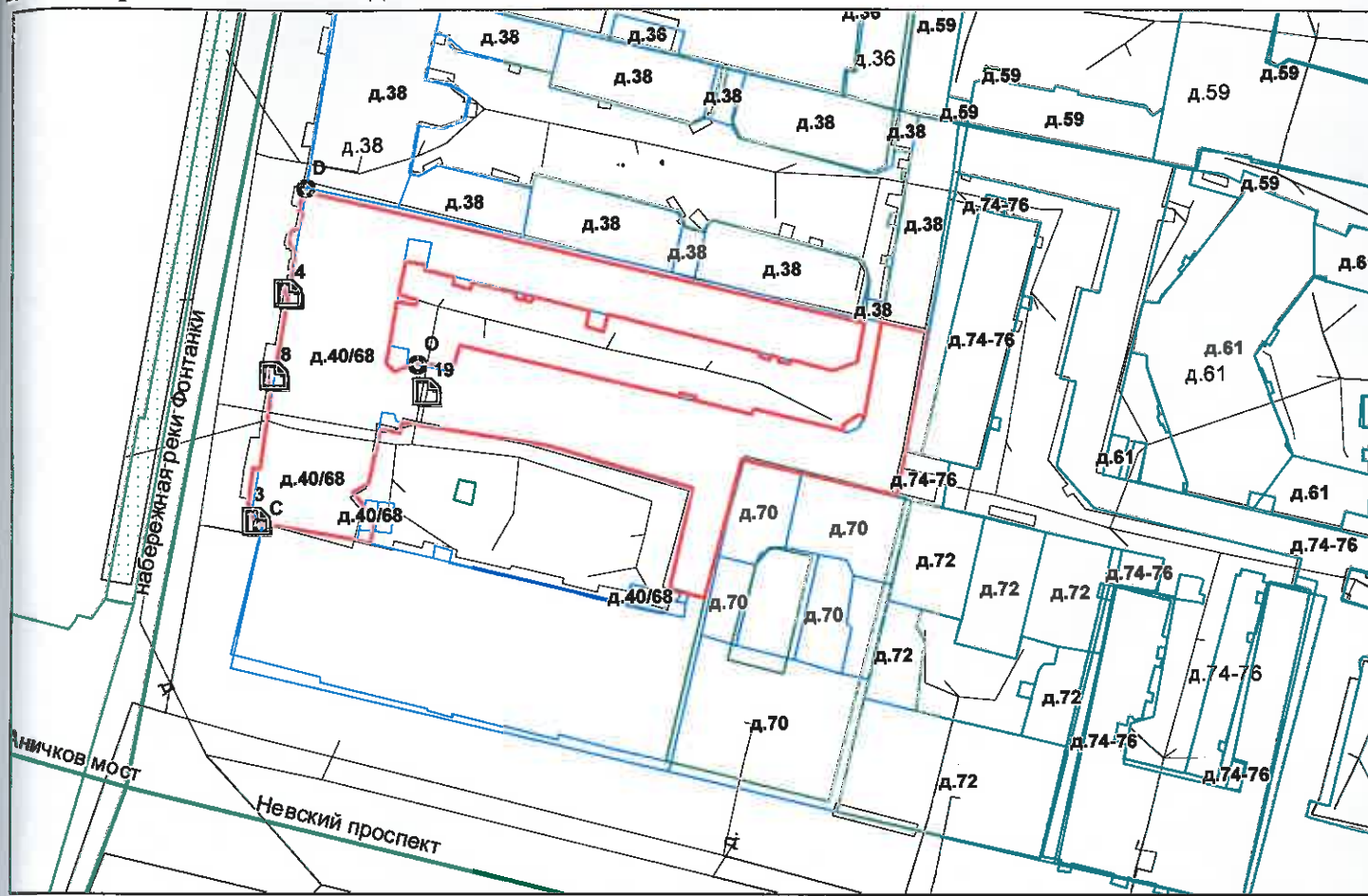
Сведения о перепланировке и т.д.

* 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
			Х, м	У, м	
1	С	3	115318.31	94022.35	
2	D	4	115322.99	94056.76	
3	D	8	115321.10	94044.35	
4	O	19	115343.97	94041.89	

Исполнитель: Филь С.И.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 21 июля 2021 года

Район:

Центральный

В.Б.Митичева



Всего пронумеровано и
прошнуровано 3 листа(ов)
«21» 04 2021 г.

Начальник ПИБ-Центральное
Департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкинской О.С.

№01-43-29659/22-0-1 от 11.11.2022

№ 01-43-29659/22-0-0 от 10.11.2022

На № 04-07-22307/22-0-0 от 10.11.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **191025, г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 40/68, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом, где жили: в 1837 г. актриса Асенкова Варвара Николаевна, до 1843 г. издатель Краевский Андрей Александрович (кв. 47), в 1842-1846 гг. революционный демократ, писатель и литературный критик Белинский Виссарион Григорьевич (кв. 55, 48, 47, 43)".

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.

**Исполняющий обязанности
начальника отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 180706751FC4A921C8BF63FC146B0F73
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 18.10.2022 по 11.01.2024

Е.П. Сырцова

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) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-43-26824/22-0-1 от 08.11.2022

На № 04-07-20292/22-0-0 от 12.10.2022

Рег. № 01-43-26824/22-0-0 от 12.10.2022

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

Очкинской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 40/68, литера А, на основании Закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 является объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где жили: в 1837 г. актриса Асенкова Варвара Николаевна, до 1843 г. издатель Краевский Андрей Александрович (кв. 47), в 1842-1846 гг. революционный демократ, писатель и литературный критик Белинский Виссарион Григорьевич (кв. 55, 48, 47, 43)».

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охрannое обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на помещение 1-Н охрannое обязательство КГИОП не заключалось, на помещения 13Н, 27Н КГИОП заключалось охрannое обязательство от 23.09.2005 № 5973. В силу пункта 6 названного охрannого обязательства, последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды на помещение, а также при изменении формы собственности на помещение. Дополнительно сообщаем, что заявлений о расторжении указанного договора в КГИОП не поступало.

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

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

Приложение на 5 листах в 1 экз.

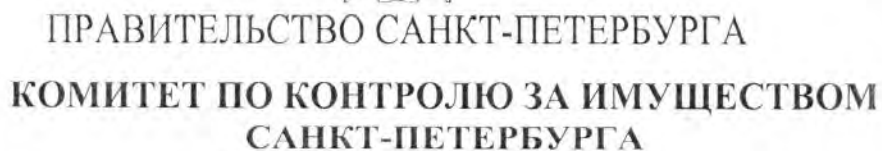
**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

**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. 8-(812)-312-7620



					E
--	--	--	--	--	----------

Объект:☐ Используется☒ Не используется**Состояние Объекта*:**☐ Евростандарт☐ Отличное☐ Нормальное☒ Удовлетворительное☐ Неудовлетворительное**Вид использования Объекта:** не используется.**Пользователь:** отсутствует.**Перепланировка/переустройство:** не выявлены.**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:** в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга № 78:31:0001283:3689-78/042/2019-1 от 26.07.2019.

Доступ на Объект обеспечен представителем ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района».

Выявленные нарушения: -.☒ Фототаблица☒ Копии документов технического учета**Иное:** сведения базы данных КИО ИТС «Аренда» на 1 л.**Главный специалист**

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Иудичева Л.Ю.

(фамилия, имя, отчество)

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Караник Р.В.

(фамилия, имя, отчество)

(должность лица, присутствующего при проведении обследования)

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена***

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

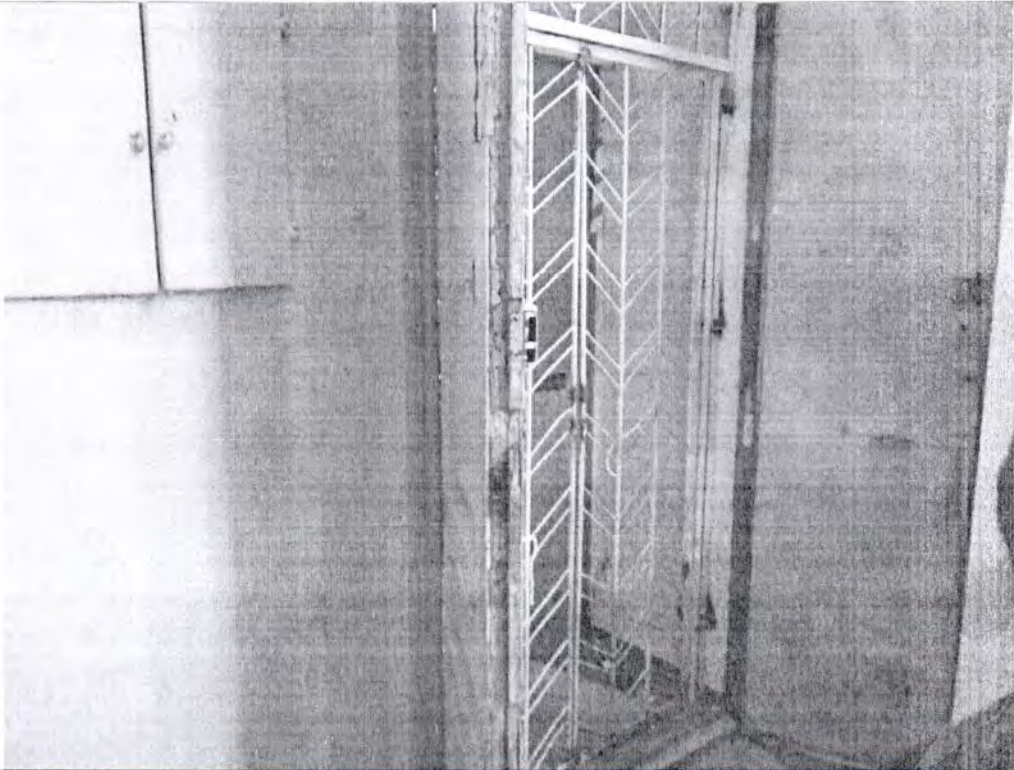
* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербурга»

** Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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

Приложение к Акту обследования от 20.02.2023
в соответствии с Приказом от 17.02.2023
№ 1383-ПО Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки
Фонтанки, д. 40/68, лит. А, пом. 1-Н (далее – Объект).

ФОТОТАБЛИЦА

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

Главный специалист _____

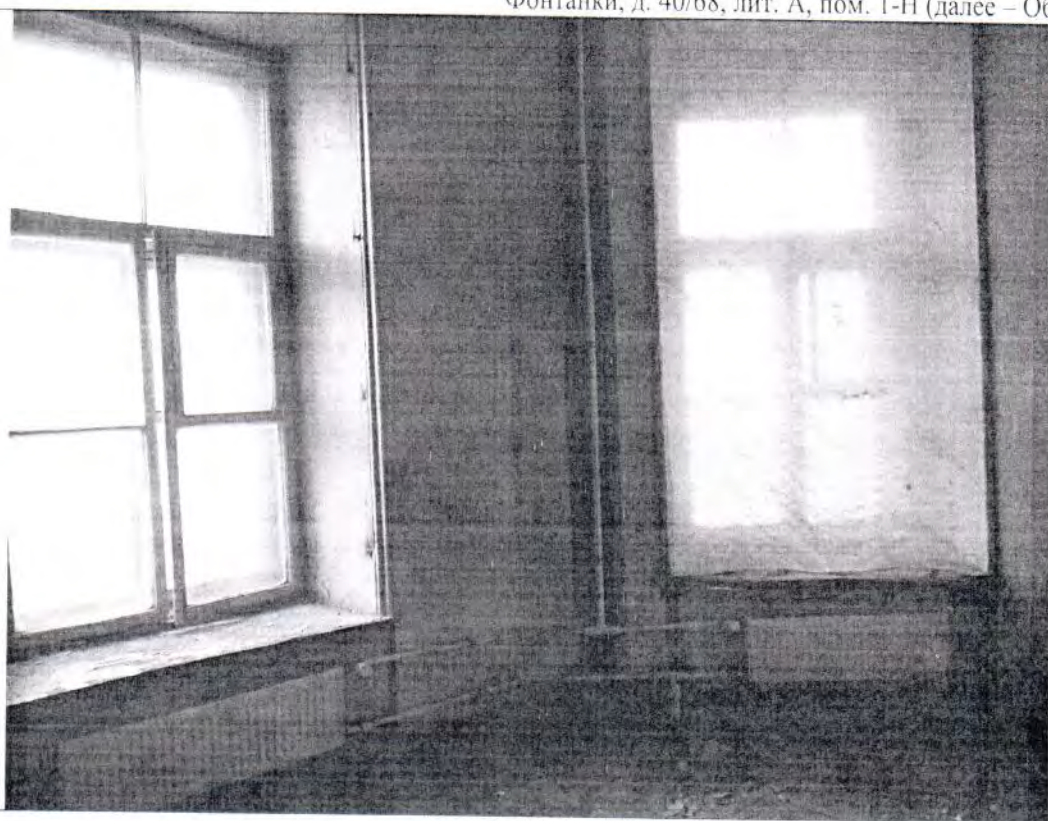
Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.

Караник Р.В.

Приложение к Акту обследования от 20.02.2023
в соответствии с Приказом от 17.02.2023
№ 1383-ПО Адрес: Санкт-Петербург, наб. реки
Фонтанки, д. 40/68, лит. А, пом. 1-Н (далее – Объект).

Фото № 3



Описание: Ч.п. 16 Объекта.

Фото № 4



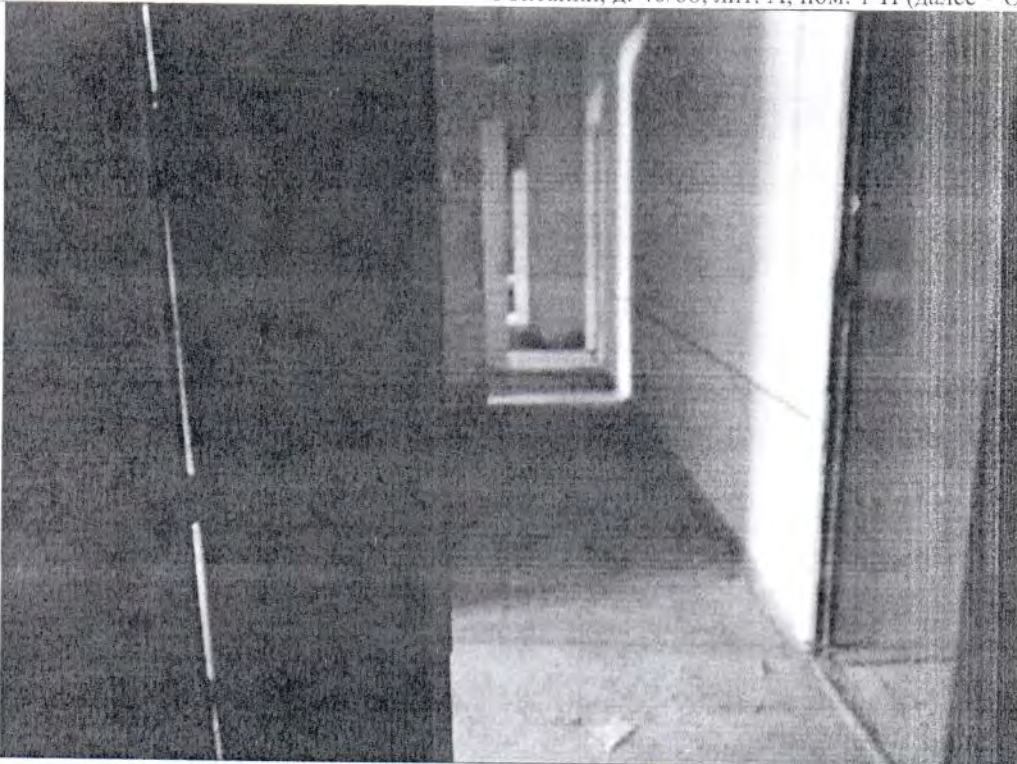
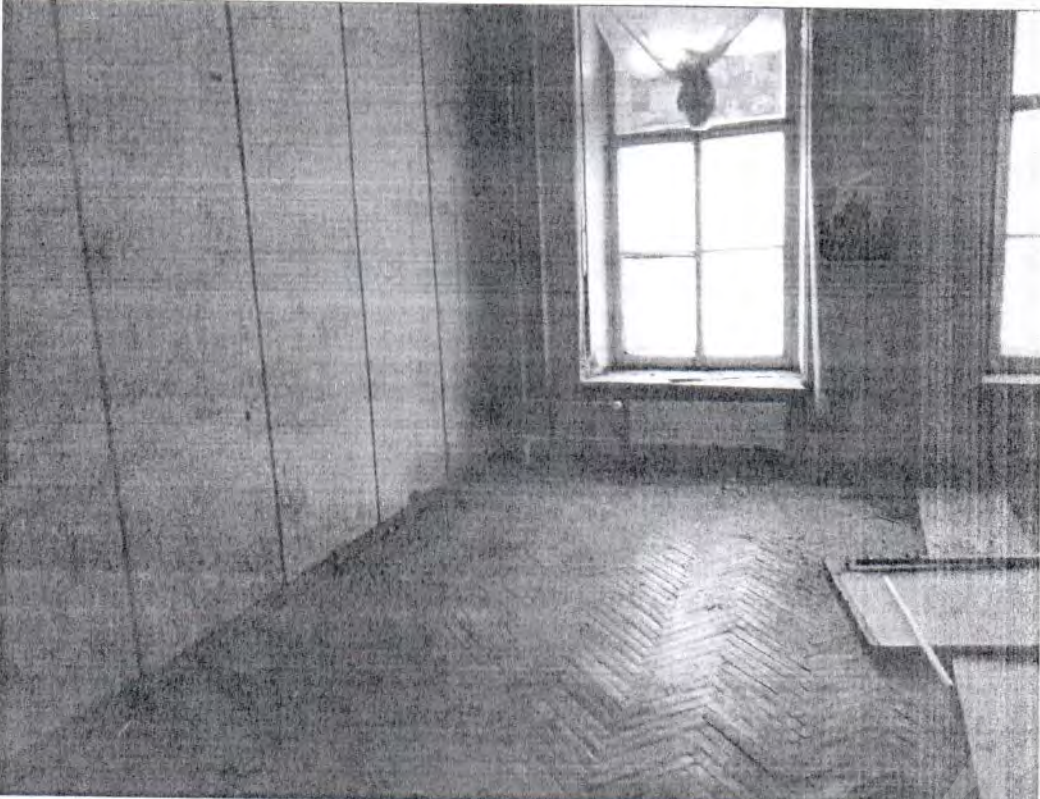
Описание: Ч.п. 33 Объекта.

Главный специалист _____

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.

Караник Р.В.

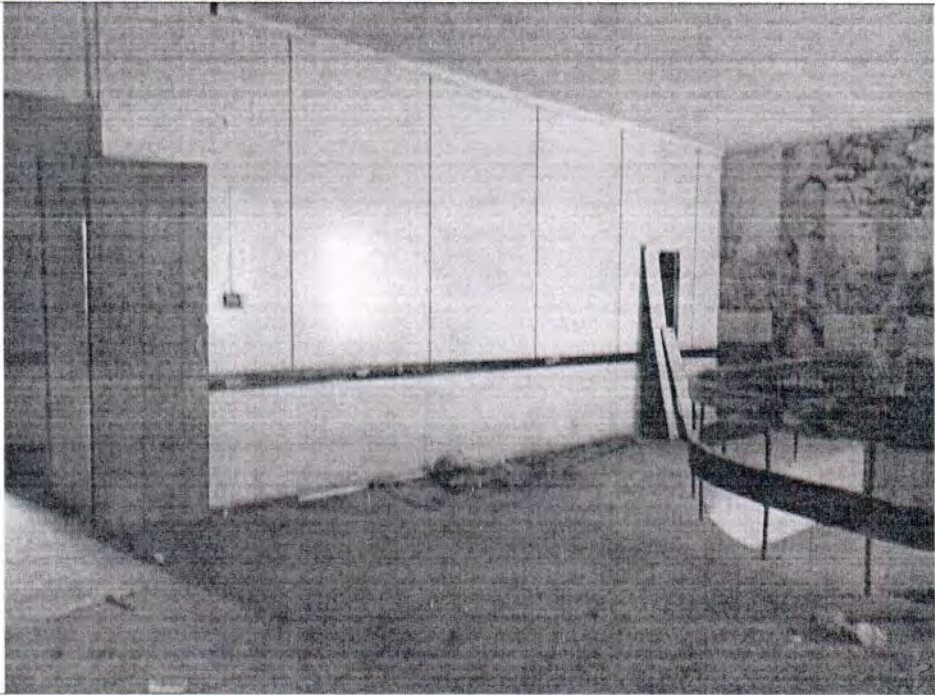
Фото № 5	
Описание:	Ч.п. 15 Объекта.
Фото № 6	
Описание:	Ч.п. 23 Объекта.

Главный специалист _____

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.

Караник Р.В.

Фото № 7	
Описание:	Ч.п. 24 Объекта.
Фото № 8	
Описание:	Ч.п. 28 Объекта.

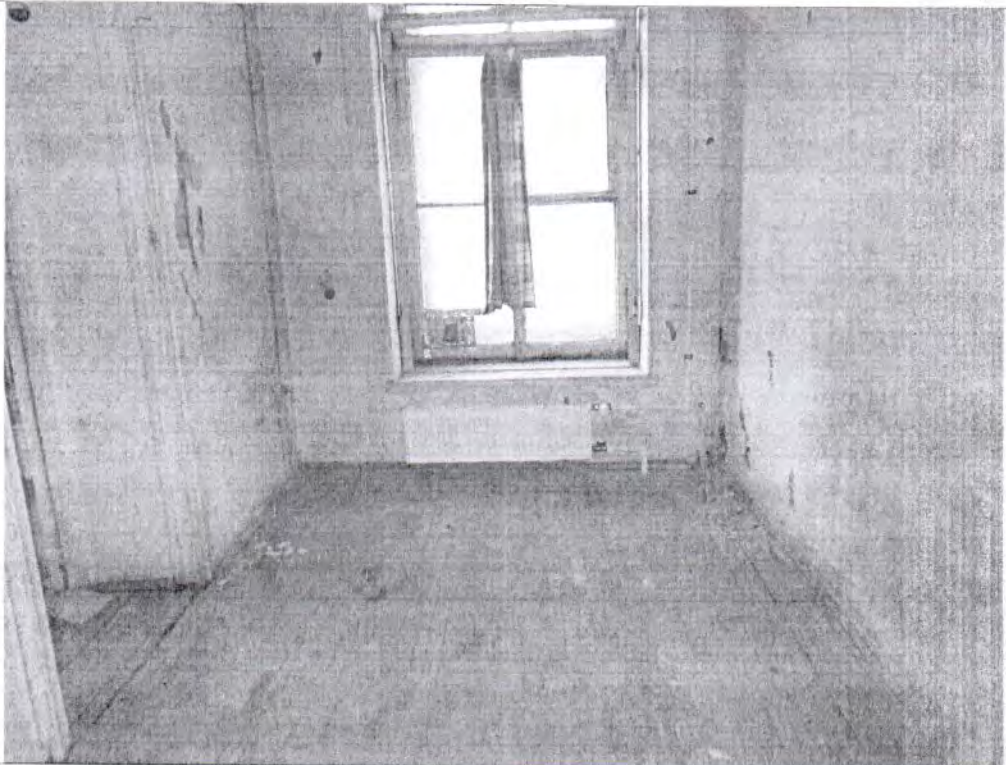
Главный специалист _____

Главный специалист _____



Иудичева Л.Ю.

Караник Р.В.

Фото № 9	
Описание:	Ч.п. 13 Объекта.
Фото № 10	
Описание:	Ч.п. 14 Объекта.

Главный специалист _____

Главный специалист _____

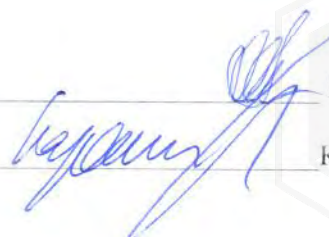
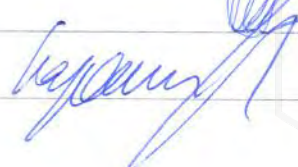
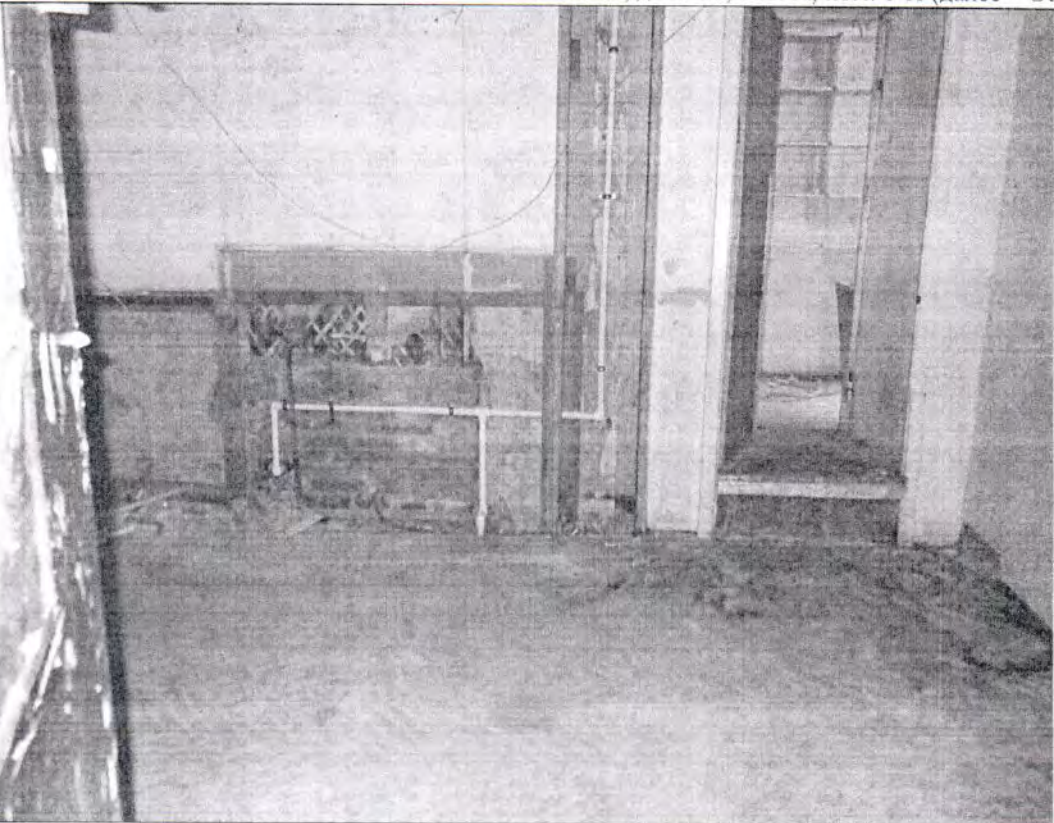
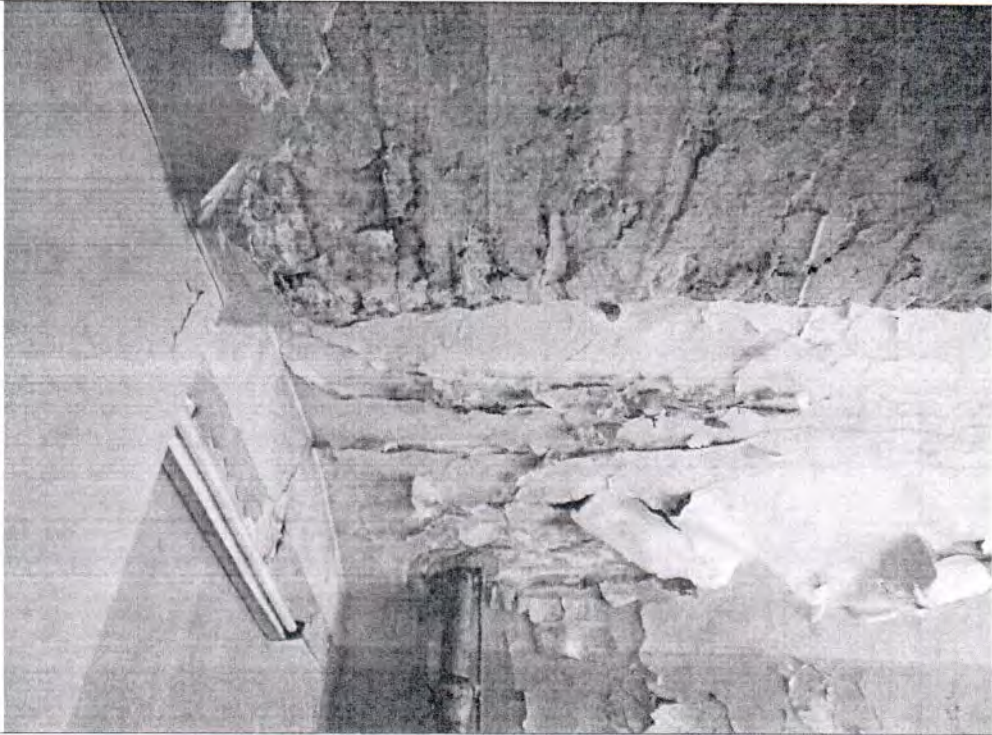
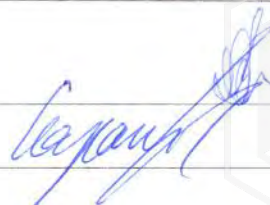
 Иудичева Л.Ю.
 Караник Р.В.

Фото № 11	
Описание:	Ч.п. 3 Объекта.
Фото № 12	
Описание:	Состояние потолочного покрытия Объекта.

Главный специалист _____

Главный специалист _____



Иудичева Л.Ю.

Караник Р.В.

Фото № 13



Описание:

Вид на Объект.

Фото № 14



Описание:

Вид на Объект.

Главный специалист _____

Главный специалист _____

Иудичева Л.Ю.

Караник Р.В.

ФОТОТАБЛИЦА

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

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.

Фото № 3	
Описание:	Ч.п. 16 Объекта.
Фото № 4	
Описание:	Ч.п. 33 Объекта.

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.



Фото № 5	
Описание:	Ч.п. 15 Объекта.
Фото № 6	
Описание:	Ч.п. 23 Объекта.

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.



Фото № 7	
Описание:	Ч.п. 24 Объекта.
Фото № 8	
Описание:	Ч.п. 28 Объекта.

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.



Фото № 9	
Описание:	Ч.п. 13 Объекта.
Фото № 10	
Описание:	Ч.п. 14 Объекта.

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.



Фото № 11	
Описание:	Ч.п. 3 Объекта.
Фото № 12	
Описание:	Состояние потолочного покрытия Объекта.

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.

Фото № 13



Описание:

Вид на Объект.

Фото № 14



Описание:

Вид на Объект.

Главный специалист _____ Иудичева Л.Ю.

Главный специалист _____ Караник Р.В.



08.11.2022

МЧС РОССИИ

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

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

03.11.2022 № ЛВ-130-12022

На № 04-21-20366/22-0-0 от 13.10.2022

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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

- Санкт-Петербург, Московский пр., д. 7, лит. А, пом. 23-Н;
- Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 149, лит. Ц, К;
- Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Велешинского, дом 19/40, литера А, пом. 3-Н;
- Санкт-Петербург, Непокорённых пр., д. 2, лит. А, пом. 21-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 13, лит. А, пом. 1-Н;
- Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д. 8, лит. А, пом. 15-Н;
- Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Токарева, д. 15, лит. А, пом. 22-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Пеньковая, д. 8/6, лит. Е, Ж;
- Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 40/68, литера А, пом. 1-Н, 13-Н, 27Н;
- Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 44, лит. В, пом. 19-Н;
- Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Самсоновская, д. 3, лит. А, пом. 1-Н;
- Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 64/78, лит. А, пом. 28-Н, 29-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 66, лит. Г, пом. 2-Н;
- Санкт-Петербург, Подъездной пер., д. 3, лит. Б, пом. 6-Н;
- Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Гвардейская, д. 25, корп. 4, лит. А;
- Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Гвардейская, д. 19, корп. 1, лит. А, пом. 2-Н, 10-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Алтайская, д. 4, лит. А, пом. 15-Н (ч.п. 13, 17, 18);

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-57339/22-0-0
от 08.11.2022



Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 53, лит. А, пом. 21-Н;
Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 7, лит. В,
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

По адресам:

Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., д. 11-13;
Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 13, лит. А,
числятся защитные сооружения гражданской обороны.

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



Е.В. Цыганов





02.10.2021

№

ЭСЛ/16-01/15269

На № 04-15-17458/21-0-0

от

22.09.2021

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»

196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1
тел. 8 (800) 220-0-220, факс: 8 (812) 494-32-54

e-mail: office@lenenergo.ru

www.rosseti-lenenergo.ru

КПП 781001001, ОКТМО 40375000,

ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

Начальнику Управления
приватизации и арендных
отношений

СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

О.А. Ворохобиной

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

PopovaP@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 23.09.2021 вх. № ЛЭ/01-02/21779 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 29.09.2021 № 21-060330 о восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 40/68, лит. А, помещение 1Н, кад. номер 78:31:0001283:3689 (далее – Объект).

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

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 40/68, лит. А.

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-15-54144/21-0-0
от 22.10.2021



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

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

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

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности

Е.А. Жданова

Исп. Викторова Е. С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № 21-060330
Вх. № ЛЭ/01-02/21779

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 584-19 от 09.12.2019



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2024, поступившего на рассмотрение 29.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2024г. № КУВИ-001/2024-28077497			
Кадастровый номер:		78:31:0001283:3689	

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001283
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 40/68, литера А, помещение 1-Н
Площадь, м2:	606.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	59927559.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001283:3007
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Митина Наталья Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2024г. № КУВИ-001/2024-28077497			
Кадастровый номер:		78:31:0001283:3689	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:31:0001283:3689-78/042/2019-1 26.07.2019 12:47:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	30.03.2021 16:57:28	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001283:3689-78/080/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	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:	Закон Санкт-Петербурга, № 174-27, выдан 05.07.1999	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

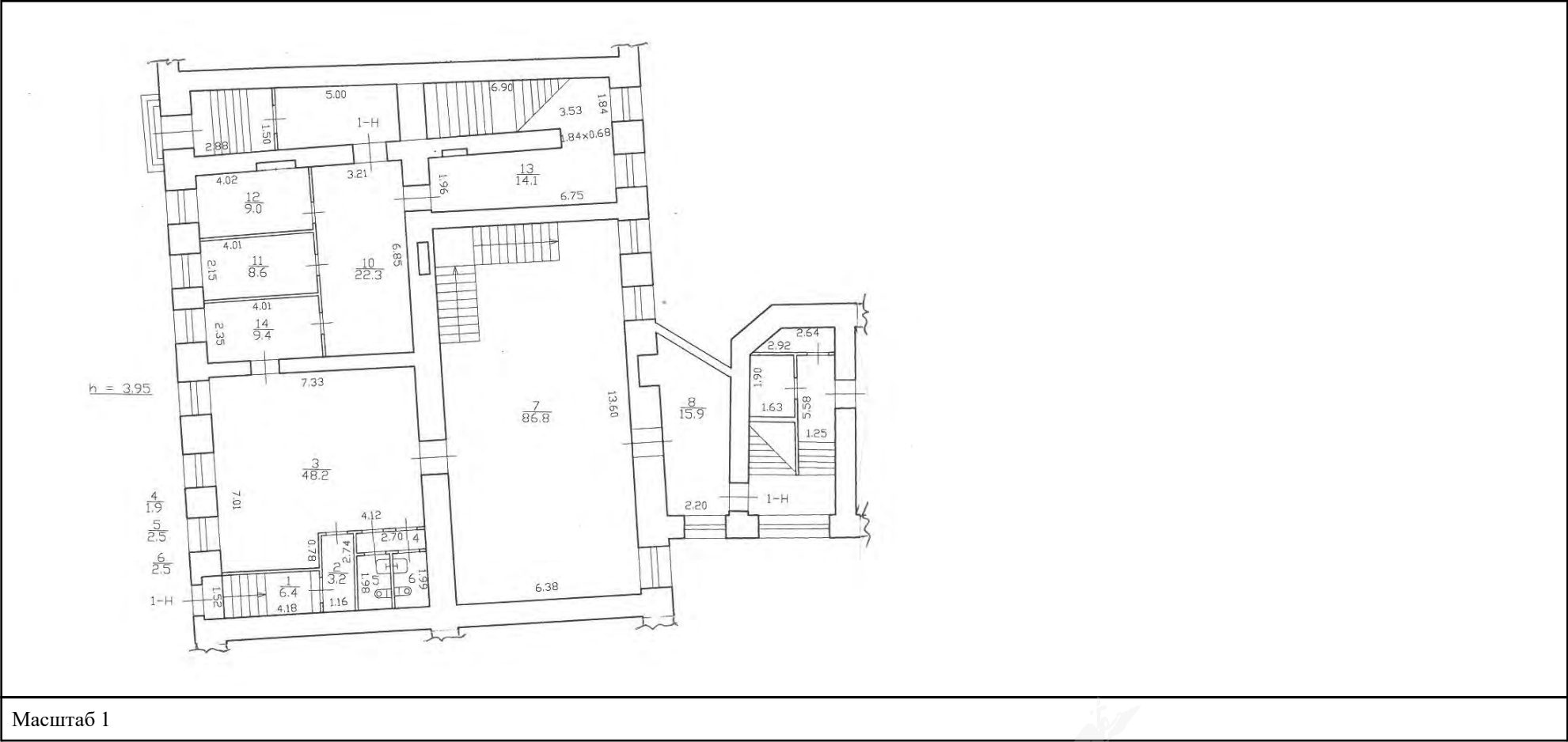
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
29.01.2024г. № КУВИ-001/2024-28077497		
Кадастровый номер:		78:31:0001283:3689
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2024г. № КУВИ-001/2024-28077497			
Кадастровый номер: 78:31:0001283:3689		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

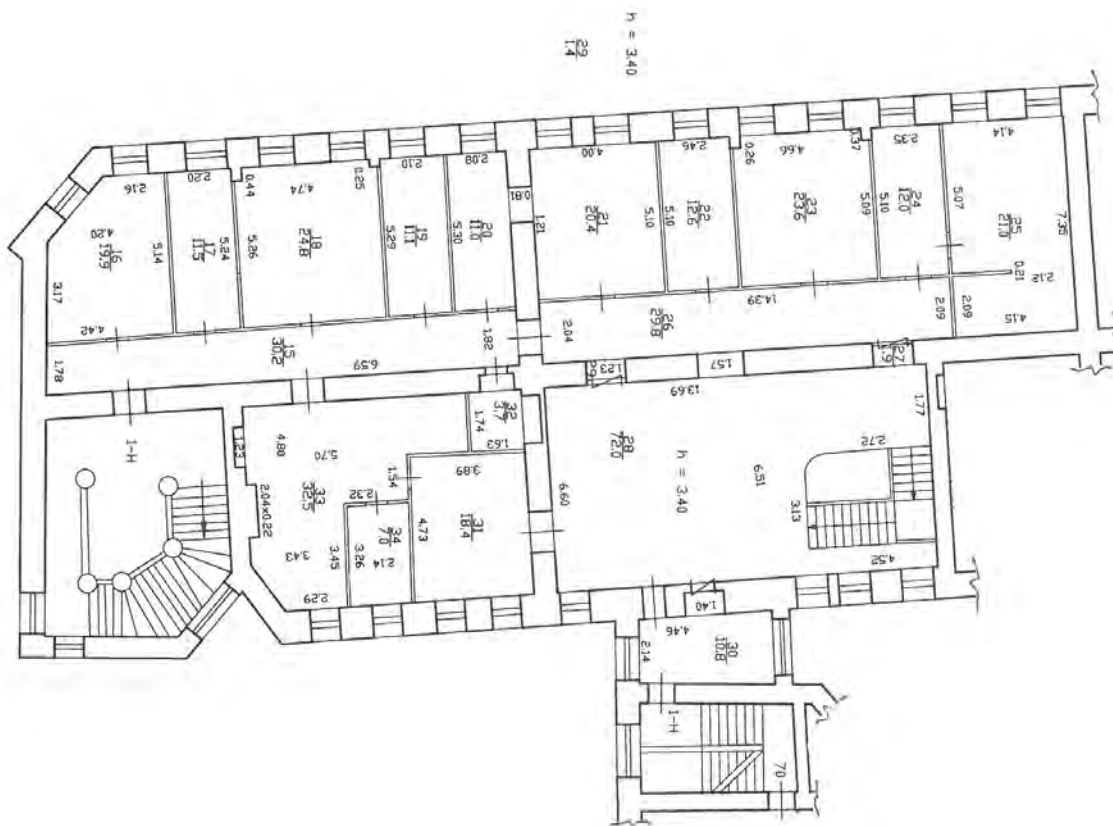


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2024г. № КУВИ-001/2024-28077497			
Кадастровый номер: 78:31:0001283:3689		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Новосибирская
Оценочная
Компания

ОТЧЕТ №3467Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

**Право временного владения (пользования) нежилым помещением 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А**

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А, помещение 11-Н
Дата оценки	19 мая 2023 г.
Дата составления отчета	14 декабря 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.



Исх. №3467Н/2023 от 14 декабря 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 №17, Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания» произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

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

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3467Н/2023 от 14 декабря 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 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	606,40	1 078,00	898,33	653 699,20	544 749,33	7 844 390,40	6 536 992,00

*-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	5
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
4.1 Сведения о заказчике	8
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	9
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	9
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	11
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки	12
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	12
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	13
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	15
7.6 Фотоматериалы	15
7.7 Информация об износе и устаревании	19
7.8 Описание местоположения объекта оценки	22
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург	24
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
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	25
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России	25
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации	29
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург	33
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации	35
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37

8.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	39
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	44
8.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	44
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	51
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.....	62
11.3	Техника корректировок.....	62
11.4	Определение элементов сравнения.....	62
11.5	Описание и расчет корректировок.....	63
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	108



1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 17

1. **Объект оценки** (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 1-Н площадью 606,4 кв.м с кадастровым номером 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 40/68, литер А.
2. **Имущественные права на объект оценки**: государственная собственность Санкт-Петербурга
3. **Цели оценки**: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект
4. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**: для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
5. **Дата проведения оценки**: оценка проводится в ценах на дату осмотра
6. **Вид стоимости**: рыночная
7. **Предпосылки стоимости**:
 - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
 - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
 - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
 - характер сделки – добровольная.
8. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта**: право владения и пользования (право аренды)
9. **Срок проведения оценки**: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 07.03.2023 № 23000213
10. **Характеристики объекта оценки**: принять в соответствии с представленными документами
11. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
12. **Указание на форму составления отчета об оценке**: печатная форма на бумажном носителе и электронная форма в формате PDF
13. **Требования к отчету об оценке**:
Соответствие требованиям:
 - Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611
14. **Прочие условия**:
 - границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
 - рыночную величину годовой арендной платы за объект прошу указать в том числе без учета налога на добавленную стоимость и коммунальных платежей

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0CB8E1146848DFE848CDEAD5EAE410D
Владислав Фёдоров Кирилл Валентинович
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2025

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	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга ИНН 7832000076 / КПП 784201001 Юридический адрес и место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
----------------------	---

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия имя отчество	Иванович Алексей Олегович
Контактная информация	Тел.: (383) 359-79-09, адрес электронной почты: nok-ocenka@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» от 05.03.2019 г., дата включения в реестр 03.12.2013 г., регистрационный номер в реестре 396
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 54 АЕ000006, выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» от 18.10.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №700-0002575-04704 выдан ООО Страховая Компания «Гелиос». Период действия с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Дополнительное соглашение №1 к договору страхования ответственности оценщиков №700-0002575-04704 от 06.12.2022 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026624-1 от 28.07.2021 г. Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031101-2 от 22.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»

Краткое наименование	ООО «Новосибирская оценочная компания»
ИНН	3804044797
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1093804001785
Дата присвоения ОГРН	27 августа 2009 г.
Место нахождения	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 215
Телефон	Тел.: (383) 359-79-09
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №700-0002489-04704, выдан ООО Страховая компания «Гелиос», страховая сумма: 100 000 000 рубль, дата выдачи: 11.04.2022 г., срок действия: по 28.04.2023 г.
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 и ООО «Новосибирской оценочной компанией»; 2. Задание на оценку №17;
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*	1 078,00
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*	1 078,00
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	1 078 (Одна тысяча семьдесят восемь) руб. 00 коп. с НДС 898 (Восемьсот девяносто восемь) руб. 33 коп. без НДС
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./мес.*	653 699 (Шестьсот пятьдесят три тысячи шестьсот девяносто девять) руб. 20 коп. с НДС 544 749 (Пятьсот сорок четыре тысячи семьсот сорок девять) руб. 33 коп. без НДС
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки кв.м./год*	7 844 390 (Семь миллионов восемьсот сорок четыре тысячи триста девяносто) руб. 40 коп. с НДС 6 536 992 (Шесть миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч девятьсот девяносто два) руб. 00 коп. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. 2. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. 3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку. 4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. 5. Оценка проводится для целей совершения сделок. Ни Заказчик оценки, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено соответствующим Договором и настоящим Заданием на оценку.

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

6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Выписка из ЕГРН от 10.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-33318707;
2. Выписка из ЕГРН от 06.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-176143069;
3. Ответ на обращение № 01-43-29659/22-0-1 от 11.11.2022 г.;



4. Ответ на обращение № 01-43-26824/22-0-1 от 08.11.2022 г.;
5. Ответ на запрос о предоставлении учетных данных от 03.11.2022 г. № ИВ-130-12302;
6. Ответ на запрос о предоставлении учетных данных от 02.10.2021 г. № ЭСКЛ/16-01/15269;
7. Справка для расчет арендной платы;

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.

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».

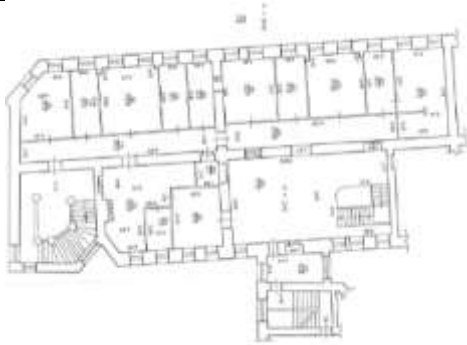


7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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	11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689	Выписка из ЕГРН от 10.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-33318707
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	
Краткое описание	Нежилое помещение	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Текущее использование объекта аренды	Не используется на момент оценки	
Год постройки здания	1839	Справка для расчёта арендной платы; Выписка из ЕГРН от 10.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-33318707 Сайт общественного инициативного проекта по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в Российской Федерации: https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1186484 ; https://prawdom.ru/dom.php?hm=Reki%20Fontanki%20spb_40%2F68
Год проведения реконструкции / ремонта	2020	
Этаж расположения	1,2	
Площадь помещения, кв.м.	606,4	
Высота по внутреннему обмеру, м.	н/д	
Объем, куб.м.	н/д	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	н/д	
Фундамент	ленточный	
Стены	кирпичные	
Перегородки	кирпичные	
Перекрытия	перекрытия деревянные неоштукатуренные	
Кровля	скатная, из оцинкованной стали	
Полы	Бетон	
Оконные проемы	Деревянные	
Дверные проемы	Металл, филенчатые	
Внутренняя отделка	Покраска, обои, кафельная плитка, пластиковые панели	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	
Прочие работы	Лестницы	
Состояние здания	Удовлетворительное	
Состояние отделки помещений	Требуется проведения ремонтных работ	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Поэтажный план		Выписка из ЕГРН от 10.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-33318707

		
Наличие отдельного входа	Изолированный отдельный вход с набережной Фонтанки (пом. №8), 2 общих входа (пом. №2,3); 1 общий вход со двора (пом. №19)	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком



Помещение

Дата обновления информации: 09.06.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001283:3689
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 40/68, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	606.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	71062497.64
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

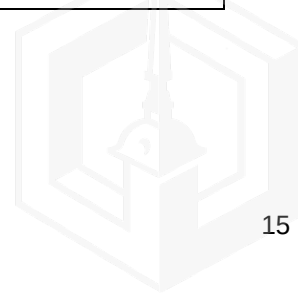
Инвентарный номер	б/н
-------------------	-----

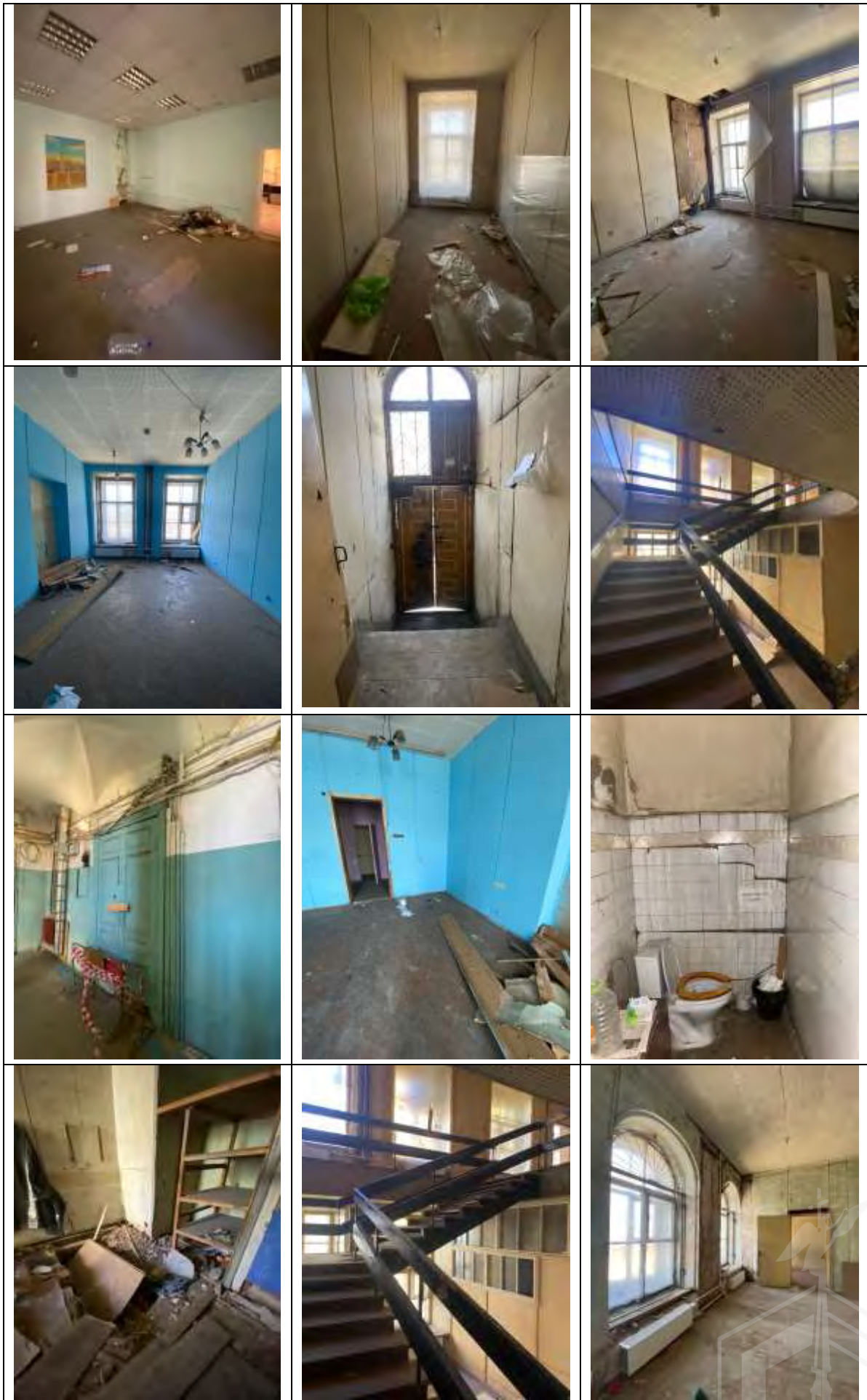
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

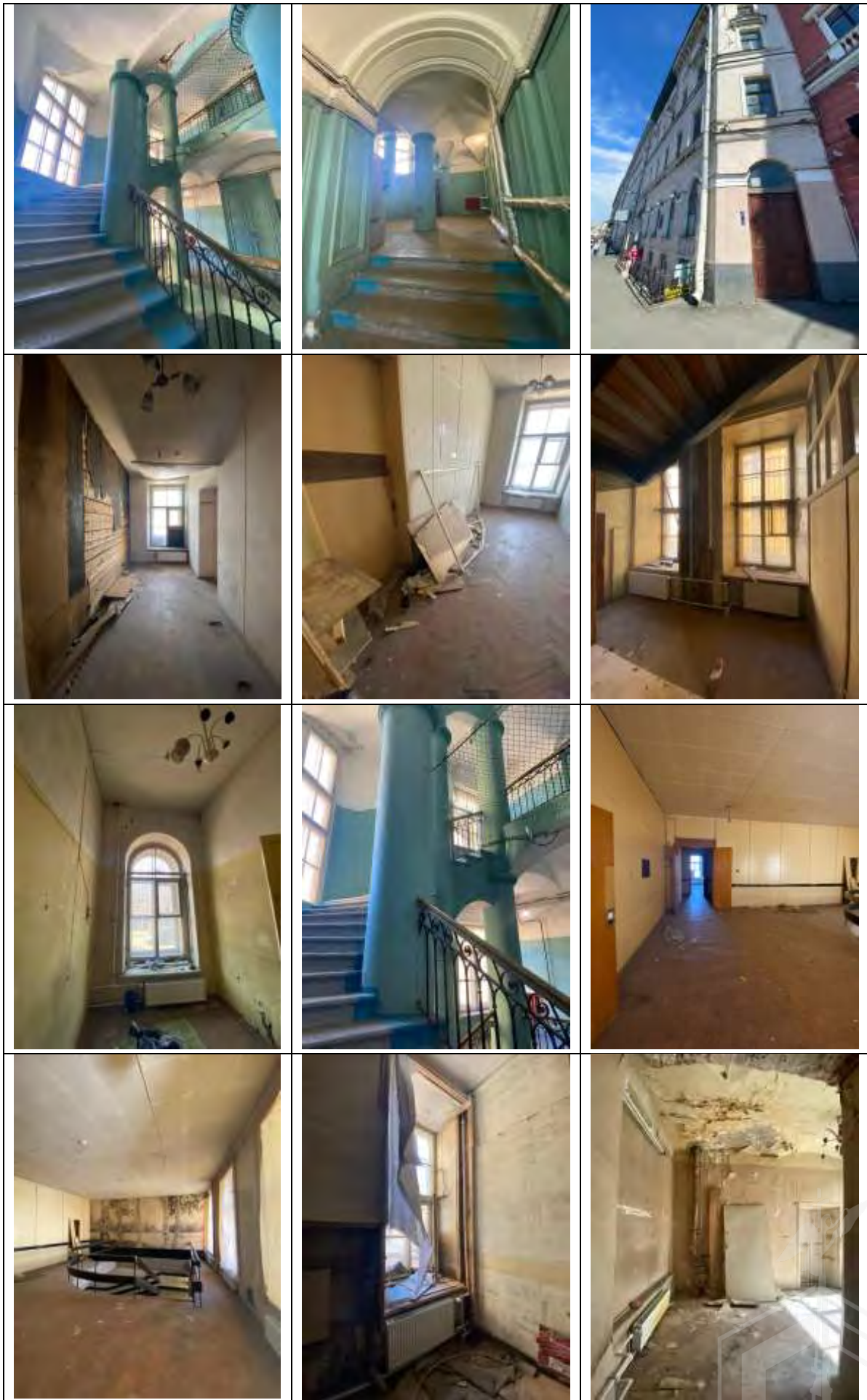
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

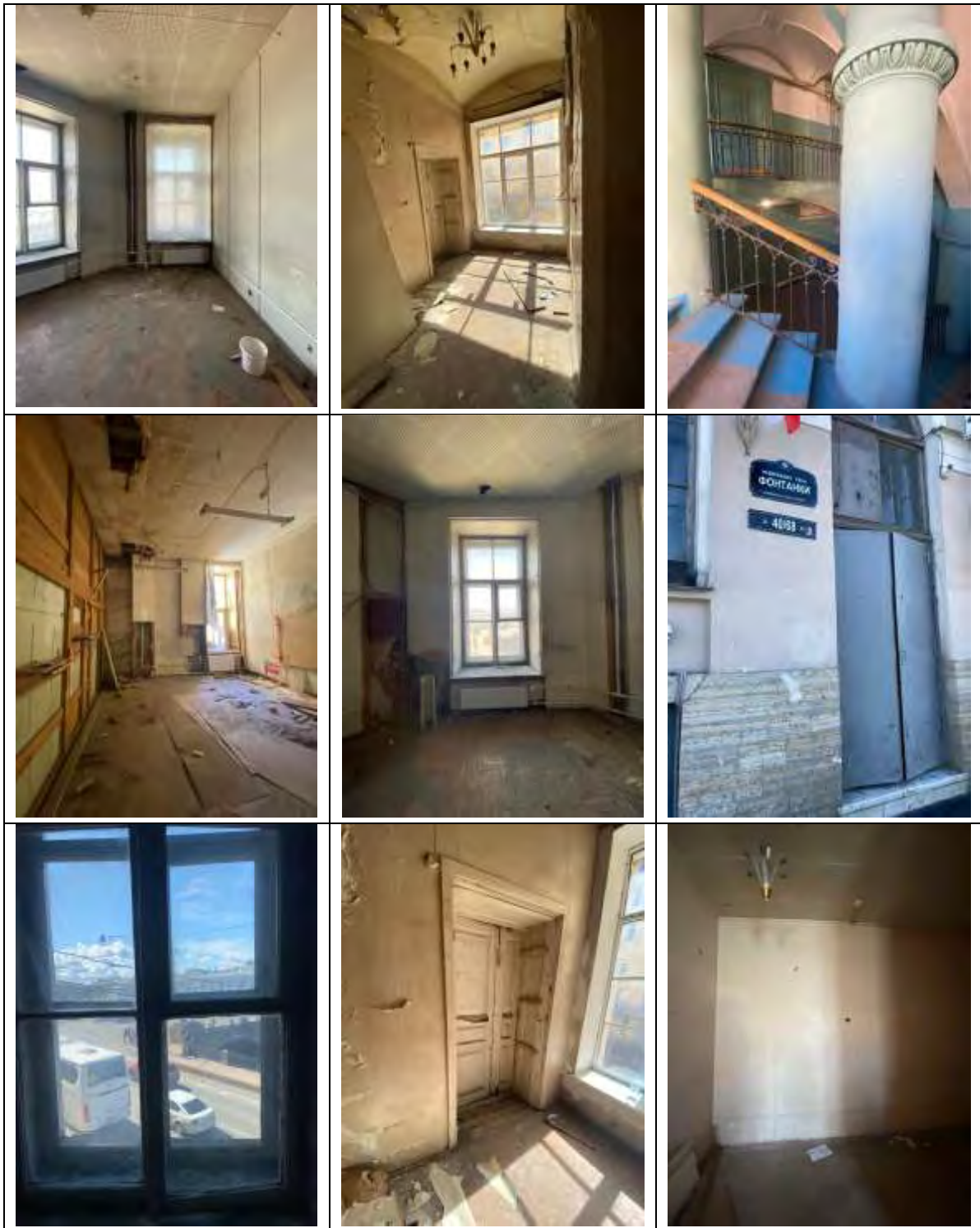
Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

7.6 Фотоматериалы









7.7 Информация об износе и устаревании

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

По причине, вызвавшей износ, различают:

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

В общем случае накопленный износ определяется по формуле:

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

D_n – накопленный износ, доли ед.;

D_f – физический износ, доли ед.;

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

D_v – внешнее устаревание, доли ед.

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

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

- по техническому состоянию:

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

- по индивидуальным срокам службы:

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

- по нормативным срокам службы:

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

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



Таблица 3. Шкала физического износа строительных конструкций

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

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

Таблица 4. Расчет физического износа

№ п/п	Наименование	Год постройки	Год капитального ремонта	Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
1	Нежилое помещение 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	1839	2020	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	50,00%

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

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

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

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

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

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

Существуют следующие методы оценки экономического устаревания:

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

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

Расчет накопленного износа представлен в таблице ниже.

Таблица 5. Расчет накопленного износа

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Накопленный износ, %
1	Нежилое помещение 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%

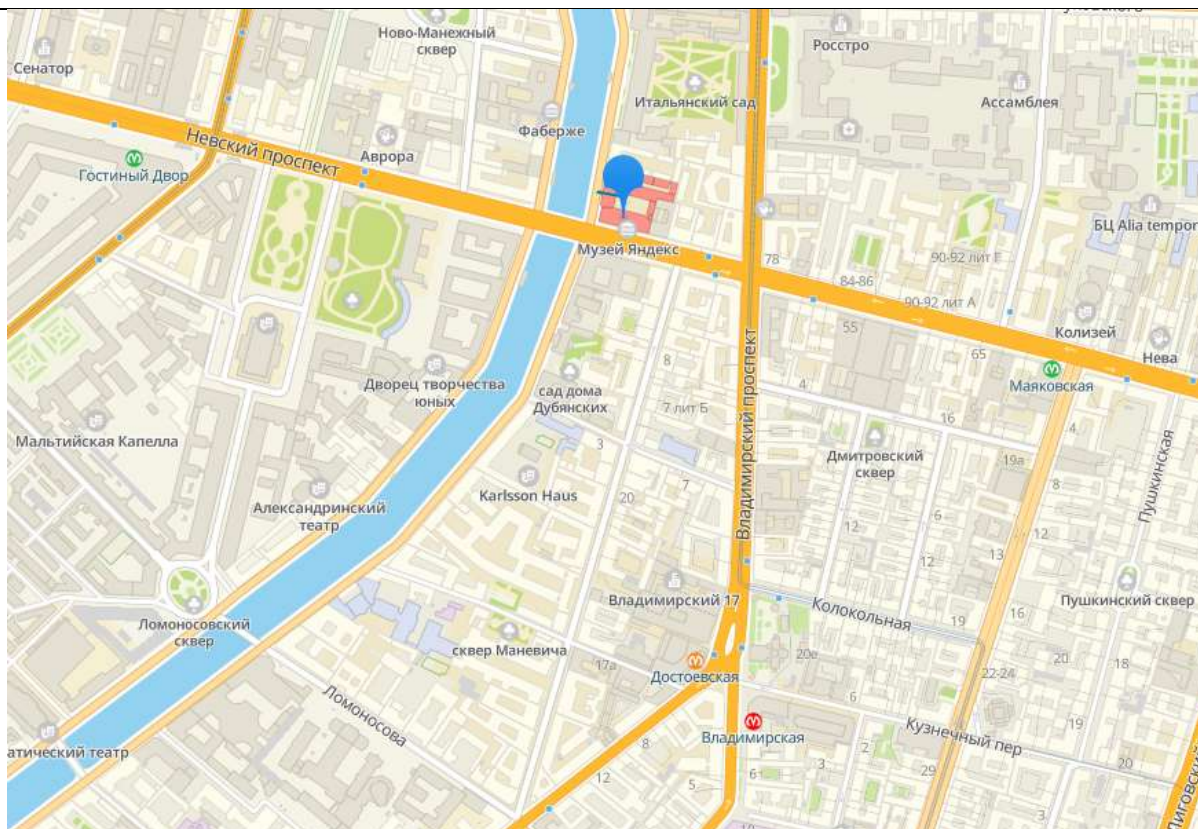


7.8 Описание местоположения объекта оценки

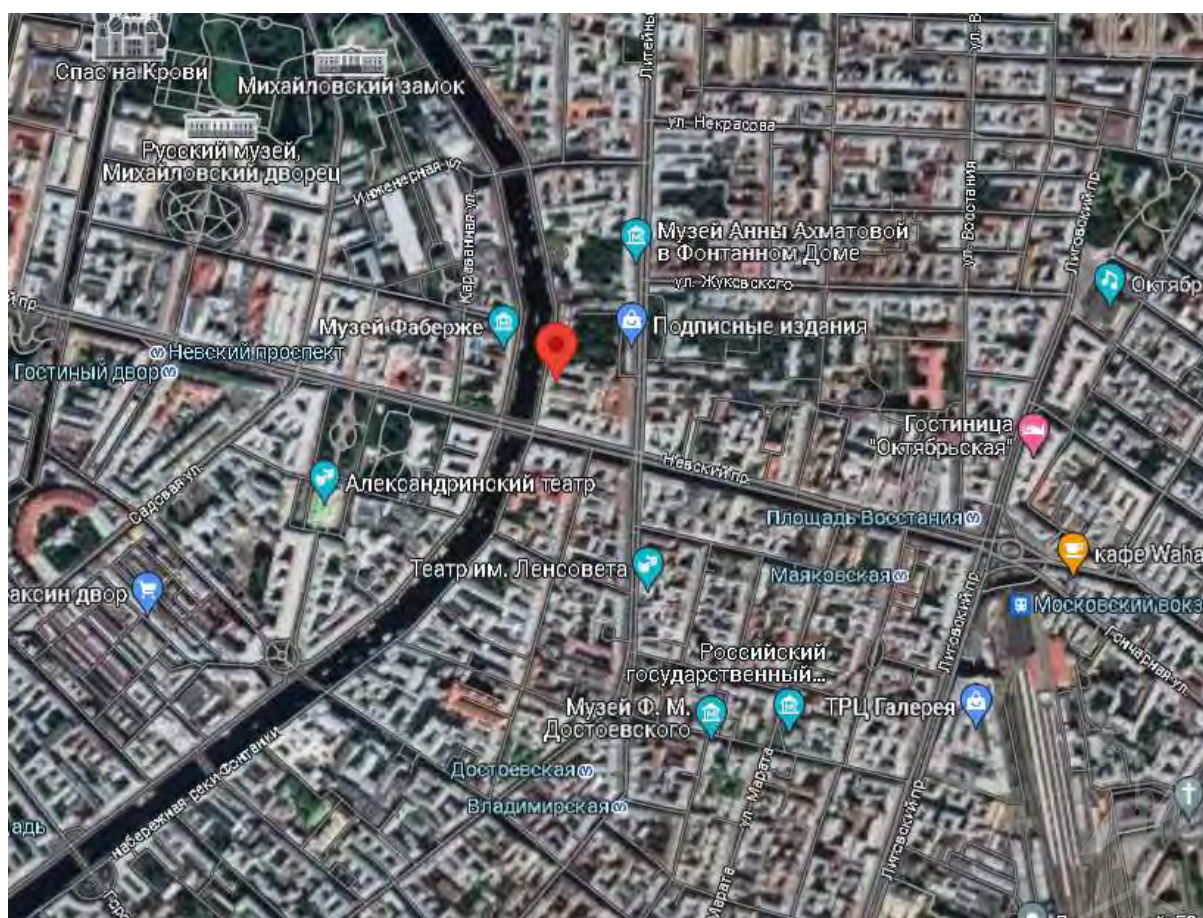
Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Округ, район, город	г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 40/68, литера А
Местоположение в городе	Центральный р-н, на пересечении набережной Фонтанки и Невского проспекта
Преобладающая окружающая застройка	Преимущественно административная застройка
Транспортная доступность	Хорошая Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	Ст. м. «площадь Восстания» (~500 м.), «Маяковского» (~600 м.) Транспортная остановка «Литейный проспект (Невский проспект)» (~ 160 М.)
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (деловая активность)	Коммерчески привлекательная для административных и торговых объектов
 Панорама улицы, подъезд к объекту оценки (вид с перекрестка пр. Невский и наб. реки Фонтанки)	
 Панорама улицы, подъезд к объекту оценки (вид с наб. реки Фонтанки)	
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Доступ на личном автотранспорте, общественном транспорте (автобусы, троллейбусы)
Наличие отдельного входа	Изолированный отдельный вход с набережной Фонтанки (пом. №8), 2 общих входа (пом. №2,3); 1 общий вход со двора (пом. №19)
Состояние прилегающей территории.	https://www.google.ru/maps . Плотность застройки: высокая
Вывод о местоположении	Объект оценки расположен практически на пересечении набережной Фонтанки и Невского проспекта, вблизи станции метро «площадь Восстания». Район является историческим центром города.





Местоположение объекта оценки 2Гис



Местоположение объекта оценки <https://yandex.ru/maps/>

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.



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

Актуальные данные 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

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

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

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

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

"В такой парадигме задачи внешней политики России, конечно же, связаны с максимальным достижением целей национального развития страны и процветания экономики, связаны с идейным позиционированием России как оплота нормальных традиционных ценностей, этических, семейных и

патриотических, как бастиона, если хотите, культурного и религиозного плюрализма", - сказал помощник президента.

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

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

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

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

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

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

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

Во втором квартале текущего года российским компаниям пришлось взять курс на ускоренную адаптацию к изменившимся экономическим условиям. Насколько успешно российский бизнес справился с новыми вызовами и проблемами, вызванными в первую очередь с внешнеполитическими решениями Правительства РФ и началом военных действий на территории Украины, можно будет оценить только при подведении итогов за весь 2022 год.

Пока – по итогам мониторинга, проведённого в сентябре, – компаниям так же сильно, как в I квартале, мешали работать и ухудшение условий поставки сырья и комплектующих; и проблемы с доставкой закупаемого сырья, оборудования, комплектующих и т.д.; и ухудшение условий транспортировки продукции, в том числе удлинение сроков доставки, рост тарифов, отказы в страховании грузов и т.д.; и снижение спроса на продукцию.

В то же время в отчётный период несколько снизилась значимость валютной нестабильности, роста цен на отечественную и зарубежную продукцию, недоступности заёмных ресурсов.

Традиционные лидеры списка ограничений нормальной деятельности компаний – неплатежи со стороны контрагентов и недостаток оборотных средств – отойдя на второй план в I квартале 2022 года, остались на тех же позициях и по итогам II квартала.

Если говорить о полученных результатах в цифрах, то 35,2% респондентов сообщили, что именно ухудшение условий поставки сырья и комплектующих сильнее всего ограничивали работу компаний. Примерно такая же доля организаций столкнулись в II квартале 2022 года с проблемами в логистике.

Большой ряд ограничений (в их числе: снижение спроса на продукцию, невозможность оснастить организацию новым оборудованием, технологиями из-за ограничения импорта, валютная нестабильность, рост цен на зарубежную продукцию, пересмотр существующих цен контрактов, резкий рост цен на отечественную продукцию, недостаток оборотных средств и неплатежи со стороны контрагентов) отметили около пятой части предприятий, принявших участие в мониторинге.

Близкие значения свидетельствуют о том, что все эти проблемы в равной степени мешают вести экономическую деятельность в России, и затрагивают многих игроков на рынке, независимо от их отраслевой принадлежности и размера.

Санкции со стороны западных стран оказали негативное влияние на деятельность 13,3% компаний во II квартале 2022 года, доля этого ответа немного снизилась – в прошлый отчётный период она составляла 17,9%.

Сокращение объёмов производства затронуло 8,6% компаний, и в этом случае наблюдается рост значения – на 6,3 п.п.

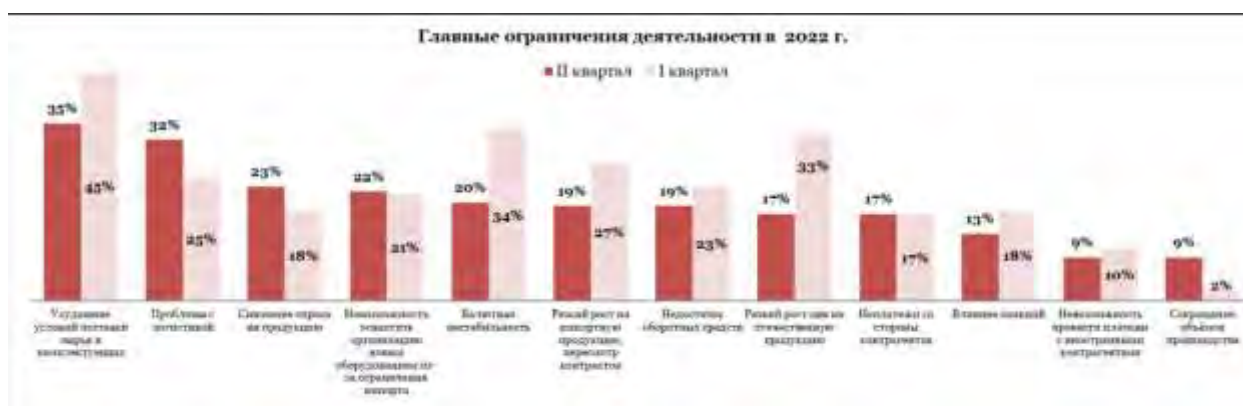
Также 8,6% респондентов указали, что их компании столкнулись с невозможностью проведения платежей с контрагентами, и именно это серьёзно ограничивало работу компаний во II квартале 2022 года. Здесь данные за оба периода почти совпадают.

Недоступность заёмных средств мешала деятельности только 7% организаций-участниц опроса. 5,5% респондентов пришлось сократить свои инвестиционные программы или перенести их на более поздний срок. Значимость этих проблем снизилась – согласно результатам мониторинга за I квартал, респонденты отмечали их в два раза чаще.

4,7% компаний указали в качестве главного ограничения рост расходов, связанных с профилактикой пандемии Covid-19. Такую же долю набрал вариант «отказ партнёров от реализации совместных проектов».

Увеличение фискальной нагрузки – налоговых и неналоговых платежей – серьёзно мешало работе 3,9% организаций. С задержками платежей в банках пришлось столкнуться 3,1% предприятий.

И, возможно, хороший знак, что среди респондентов снова стали появляться те, кто готов ответить, что их компании не сталкивались с проблемами, связанными с экономическим кризисом в стране. Таких, по итогам сентябрьского мониторинга, набралось 3,9% организаций. В прошлый отчётный период ни один из опрошенных не решился указать этот вариант.



**Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%. Данные округлены до целого числа. Порог отсека = 10%*

Независимо от экономических условий в стране, главной мерой по повышению эффективности деятельности остаётся сокращение расходов. Традиционно этот ответ выбирает большинство компаний, принимающих участие в мониторинге. Не стал исключением и опрос по итогам II квартала 2022 года. Сокращать расходы в дальнейшем планируют 73,2% организаций (доля варианта снизилась на 3,9 п.п., и это различие статистически незначимо).

Реализовать программы по внедрению энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий собирается треть компаний, и в этом случае доля не изменилась.

В связи с новыми ограничениями на импортные поставки около 30% предприятий ставят перед собой задачу в перспективе пересмотреть существующий список поставщиков, осуществить поиск необходимой продукции на других рынках. В прошлый отчётный период значимость этой задачи была выше – о необходимости заняться поиском новых каналов поставки тогда заявляли 41,9% опрошенных. Доля упала сразу на 13,4 п.п., такое изменение, возможно, свидетельствует о том, что многие компании смогли оперативно найти новых поставщиков на других рынках.

Разработку программ по замещению импортной продукции в рамках собственных инвестиционных проектов назвали актуальным для себя 35,2% компаний в I квартале, теперь же – по итогам II квартала – проводить импортозамещение своими силами хотят уже меньшее число предприятий – 22,8% от общего множества опрошенных. В этом случае одна из гипотез, объясняющих снижение интереса к дальнейшей разработке программ по импортозамещению, – то, что компании смогли сами решить поставленную задачу или нашли сторонних исполнителей.

Косвенным доказательством некоторой адаптации к новым вызовам перед российской экономикой стал рост доли организаций, планирующих сохранить или увеличить объёмы инвестиционных вложений, – если в апреле об этом были готовы заявить только 12,4% респондентов, то в сентябре их доля выросла до 26%.

Напротив, сократить инвестиционные программы в будущем хотят только 4,1% организаций. По данным за первый квартал, такое сокращение было в планах у 17,1% компаний.

В отчётный период значительно больше стало компаний, намеревающихся интенсифицировать производство в ближайшей перспективе, – их доля прибавила сразу на 9,5 п.п. – до 22,8%.

Проекты в области цифровых технологий будут внедрять в производство или оказание услуг 22% организаций, и их доля почти не изменилась.

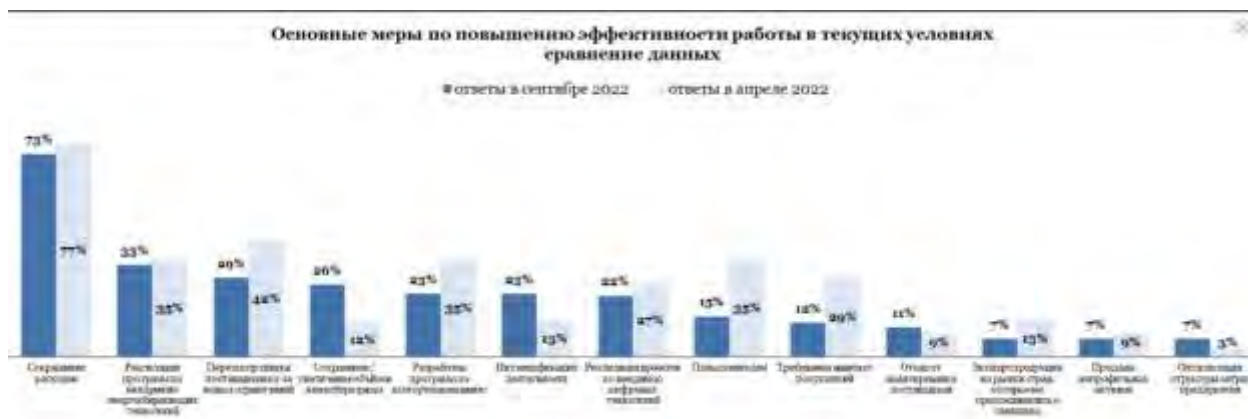
Повысить цены намерены 14,6% предприятий, принявших участие в сентябрьском мониторинге. Возможно, часть компаний уже успела осуществить задуманное – в данных за I квартал доля этого варианта достигала 35,2%.

Начать требовать аванс со стороны покупателей и/или отказаться от авансирования поставщиков планируют около десятой части опрошенных организаций. В этом случае наблюдается значительное сокращение доли компаний, уверенных, что требование аванса со стороны покупателей – действенная мера по повышению экономической эффективности, – с 28,6 п.п. до 12,2 п.п.

10,6% компаний собираются переориентировать предприятие на выпуск иной продукции, доля снизилась в два раза.

Одинаковую долю – 6,5% – набрали варианты «в планах переориентировать экспорт продукции на рынки стран, не присоединившихся к санкциям против России», «продать непрофильные активы», «поменять структуру затрат предприятия без снижения выпуска продукции».

Снизить цены готовы 5,7% опрошенных организаций, а сократить производство или оказание услуг – только 4,1% компаний.



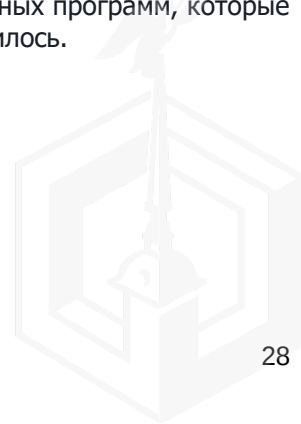
**Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%, данные округлены до целого числа*

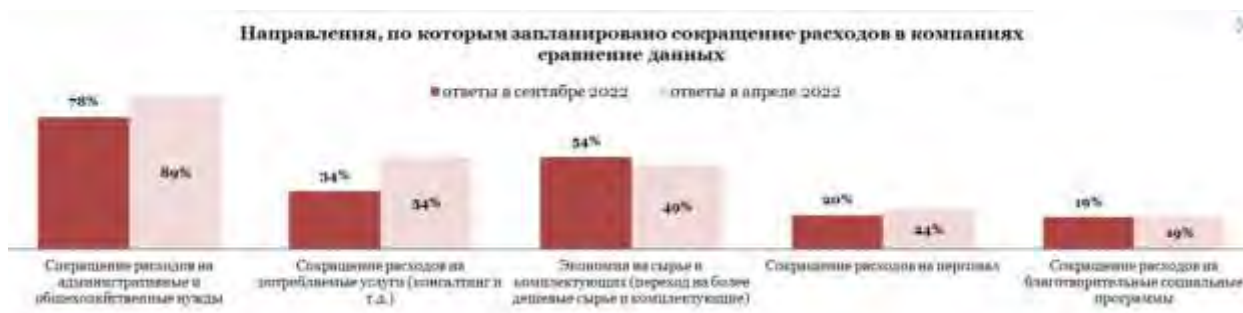
Если по итогам мониторинга за I квартал 2022 года, около 90% компаний, планирующих сокращать расходы, хотели начать с уменьшения административных и общехозяйственных затрат, то спустя три месяца актуальность именно этого направления значительно снизилась – в этот раз его отметили 77,8% компаний.

По-прежнему порядка половины организаций собираются экономить на сырье и комплектующих – переходить на более дешёвые варианты.

Резко сократилось число компаний, готовых решать задачу по сокращению общих расходов через снижение бюджета на потребляемые услуги. Доля этого варианта потеряла сразу около 20 п.п., и тем самым она вернулась к привычной области значений.

Сокращение расходов на персонал в планах у пятой части компаний. Примерно такую же долю составили предприятия, готовые отказаться от ряда благотворительных и социальных программ, которые они реализовывали ранее в регионах присутствия. В этом случае ничего не изменилось.





*Вопрос предполагал возможность множественного выбора варианта ответа, сумма не сводится к 100%. Данные округлены до целого числа. Доли приведены к общему числу респондентов, ответивших, что они планируют сократить расходы в компаниях

Хотя компаний, собирающихся сократить расходы на персонал, недостаточно, чтобы провести детальный анализ, из полученных данных за I-II квартала становится ясно, что большинство готово ограничиться сокращением найма персонала – почти две трети из этой группы респондентов отметили именно этот вариант.

Источник: Состояние российской экономики и деятельность компаний: результаты мониторинга РСПП за II квартал 2022 года (дата публикации 03.10.2022 г.) <https://rspp.ru/activity/analytics/sostoyanie-rossiyskoy-ekonomiki-i-deyatelnost-kompaniy-rezultaty-monitoringa-rspp-za-ii-kvartal-2022/>

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте-апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь 2021	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-8,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,8	-	-	-	3,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь-ноябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,8	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,8	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,8	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,6	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,8	-12,2	1,7	-2,8	2,3
лёгкая промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.																		
текстильные изделия	-9,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-9,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из неё	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,8	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,8	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7



в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	январ.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6
химический комплекс	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	28,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	8,1	8,7	7,8	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.																		
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7
готовые металлические изделия	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-9,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	28,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-9,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	8,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-56,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-8,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.																		
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-8,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-5,4	-8,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	8,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	-1,7	1,6	-0,5	2,0	-0,4	4,2	2,0	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	10,9	1,6	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	10,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-8,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревобрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	0,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс в т.ч.	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
металлургия	3,5	-3,6	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,8	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс в т.ч.	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,6	24,5	-15,6	-9,3	19,0	19,3	-60,4
компьютеры, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,8	37,5	4,4	-88,6
электрооборудование	30,6	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-9,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства в т.ч.	39,4	12,8	4,2	5,2	4,6	-7,6	10,8	-9,6	-7,0	18,8	16,8	-55,3
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-9,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-8,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Цена на нефть «Юрале» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	80,9	80,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				9,6	9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>

8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга

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



ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2023 ГОДА

Наименование показателя	январь- февраль 2023 года	в % к январю- февралю 2022 года	
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	4 605,9	84,6	↓
Доходы бюджета Санкт-Петербурга , млрд руб.	47,3	44,2	↓
Промышленность. Инвестиции			
Индекс промышленного производства , %	—	102,9	↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	488,3	79,8	↓
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2022 года)	997,5	94,9*	↓
Потребительский рынок. Цены			
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	304,5	87,5	↓
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	28,3	128,2	↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	126,4	106,7	↑
Индекс потребительских цен , % (февраль 2023 года к декабрю 2022 года)	—	101,3	↑
Строительство. Транспорт и связь			
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	62,6	98,4	↓
Ввод в действие жилых домов , тыс. кв. м	859,2	91,8	↓
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	236,1	112,3	↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	24,7	100,0	
Рынок труда			
Численность безработных по МОТ (декабрь 2022 года-февраль 2023 года), тыс. чел	53,7	125,8**	↑
Уровень безработицы по МОТ , в % к численности рабочей силы (декабрь 2022 года-февраль 2023 года)	1,7	—	
Уровень жизни населения			
Номинальная начисленная заработная плата одного работника , руб. (январь 2023 года)	80 112	109,0***	↑
Реальная заработная плата , % (январь 2023 года)	—	97,7***	↓
Среднедушевые денежные доходы населения , руб. (январь-декабрь 2022 года)	64 519	111,7*	↑
Реальные денежные доходы населения , % (январь-декабрь 2022 года)	—	98,4*	↓

* январь-декабрь 2022 года к январю-декабрю 2021 года

** декабрь 2022 года-февраль 2023 года к декабрю 2021-февралю 2022 года

*** январь 2023 года к январю 2022 года

Источник:

https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/04/14/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%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 10 февраля 2023 года



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

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

¹ С учетом того, что с 1 января по 12 февраля 2023 года средняя ключевая ставка равна 7,5%, с 13 февраля до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 6,9-9,2%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии (http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf).

² Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в доли 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 рубль 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 / оценка)	2023	2024	2025
Счет текущих операций	227	66	48	41
Товары и услуги	282	123	106	100
Экспорт	628	507	492	493
Импорт	346	384	386	393
Баланс первичных и вторичных доходов	-55	-57	-58	-59
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	229	66	48	41
Финансовый счет (включая резервные активы)	223	66	48	41
Чистые ошибки и пропуски	-6	0	0	0
Сальдо финансовых операций частного сектора	217	68	57	44
Цена на нефть марки Urals, средняя за год, долл. США за баррель	76	55	55	55

³ В знаках шестого издания «Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции» (РГ156). 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 10 февраля 2023 года, https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43735/forecast_230210.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 14-20 февраля 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	-1,8	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	-0,1	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62	5,69	5,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	76,0	80,0	82,5	84,4	86,3	88,3	89,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	61,0	63,5	61,1	61,2	63,3	64,9	66,0

Квартальный консенсус-прогноз на 2023-2024 гг.

(опрос 14-20 февраля 2023 г.)

Показатель	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4
Реальный ВВП (год к году), % прироста	-5,4	-1,0	-0,5	-0,3	0,7	1,5	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	4,3	3,9	5,4	5,9	5,2	4,9	4,8	4,5
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	7,55	7,53	7,41	7,33	7,00	6,73	6,54	6,30
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	72,6	74,0	74,5	76,0	76,2	77,8	79,5	80,2
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	53,1	57,4	60,3	62,1	62,1	61,9	60,7	60,7

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 П 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 40/68, литера А.



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

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

Таблица 5. Продолжение

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В <i>торгово-развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, банки, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По <i>нормативам Международного совета торговых центров ICSC</i> к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий сферы услуг; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистральных периферийных районах.

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
	Объекты свободного назначения	
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, 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 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А.

относится к сегменту офисно-торговой недвижимости - **стрит-ритейл (торговля)**.

Анализ рынка 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, Графский пер., 9	278,1	цоколь	Не включены	Сдается коммерческое помещение в центре у метро Владимирская. Общая площадь 278 м2. Помещение располагается на цокольном этаже, отдельный вход с улицы и со двора, 3 торговых зала, 9 фасадных окон, хороший ремонт, мощность 15 кВт по договору. Возможно разместить рекламную вывеску на фасаде здания. Арендаторы-соседи: пекарня, кафе, магазин одежды, оптика, салон связи, театр Ленсовета и другие. Возможное назначение: магазин одежды, магазин обуви, пункт выдачи, хозтовары, канцелярия, тысяча мелочей, салон, шоурум, магазин косметики, магазин сантехники и т.п. Арендная ставка 418 000 руб/мес.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_1722942346	с НДС	418 000	1 503
2	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30	105,0	1	Не включены	Помещение находится в проходном дворе на главной барной улице Санкт-Петербурга, в 2-х минутах ходьбы от ст. метро «Достоевская», «Владимирская» аренда, 1-й этаж, 105м2, все городские коммуникации, хорошее состояние, 15кВт (по факту 23кВт), высота потолков: 3,15м, 2 входа с фасада и один со двора (всего 3 входа) без профиля — любое коммерческое использование примечание: сложившаяся торговая и ресторанный зона, колоссальнейший пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность, Невский проспект в шаговой доступности! Рядом расположен ТК «Владимирский пассаж». в настоящий момент помещение свободно Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды. 105м2 * 1 905 руб./м2 = 200т.р. в мес. на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите!KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/105m_superproh_navhode_m.vladimirskaia_3489804581	с НДС	200 000	1 905
3	Санкт-Петербург, Караванная ул., 14	184,0	1	Не включены	№1588767 Аренда коммерческого помещения расположенное в Центральном районе г. Санкт-Петербург по адресу: Караванная улица д.14. Рядом расположены: киноцентр - Родина, Дом Кино, рестораны Мама Рома, Тархун, Кидо, Ново-Манежный сквер и многое другое. Исторический центр города, до Невского пр. 400 м, до Набережной реки Фонтанки 200 м. Высокий первый этаж, отличный ремонт, хорошая планировка. Есть возможность парковки. Площадь:184 кв.м.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_184_m_2193762351	с НДС	330 000	1 793

					Арендная ставка: 370 000 УСН +КУ Каникулы: обсуждаются: кВт: 50 Высота потолков: 2,86				
4	Санкт-Петербург, ул. Жуковского, 10	283,0	цоколь	Не включены	Адрес: Центральный район, Жуковского ул., д. 10, литера А, помещение 2-н Площадь: 283 кв.м Этаж: цоколь Вход: 2 отдельных с улицы, отдельный и общий со двора Коммуникации: электроснабжение (9 кВт), водоснабжение, канализация, отопление Назначение: торгово-сервисное Месторасположение и окружение: Ближайшее окружение - объекты жилого назначения, рестораны, кафе, магазины, предприятия сферы услуг. Локальное местоположение характеризуется высокой интенсивностью пешеходного трафика. Транспортная доступность: Доступные городские магистрали-Литейный проспект, Лиговский проспект, набережная реки Фонтанки, Невский проспект. В пешей доступности находятся станций метро Площадь Восстания. Остановки общественного транспорта в 5 минутах ходьбы от объекта. Торги в электронной форме 13.12.2023 года. Прием заявок по 11.12.2023 год. Начальная цена - величина годовой арендной платы. Принять участие в торгах могут субъекты малого и среднего бизнеса. Договор аренды на 10 лет.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_283_kv.m_v_arendu_3552989613	с НДС	357 052	1 262
5	Санкт-Петербург, Поварской пер., 14	60,0	цоколь	Не включены	Огромный пешеходный трафик, рядом 4 станции метро в 3-5 мин. пешком ⚡ ⚡ ⚡ Подходит для любого вида деятельности	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_3176117741	с НДС	60 000	1 000
6	Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Ломоносова, 16	60,0	1	Не включены	Высокая проходимость Вся площадь торговая Общий вход с супермаркетом 15 кВт	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_60_m_3221790799	с НДС	150 000	2 500
7	Санкт-Петербург, Итальянская ул., 8	140,0	цоколь	Не включены	Предлагаем в аренду нежилое помещение рядом с Невским проспектом. Площадь 140 кв м (возможно увеличение площади или уменьшение). Аренда около 1,7 тыс рублей за кв м. Мощность 50 кВт. Цоколь с небольшим заглублением. Два входа с улицы и со двора, 5 окон на улицу. Очень проходное и проездное место. Сводчатые потолки. Дом после капремонта, бетонные перекрытия.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_140_m_3722214362	с НДС	240 000	1 714

8	Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 58	54,3	цоколь	Частично включены	Доброго времени суток. Вашему вниманию представляется коммерческое помещение на цокольном этаже в тихом и проходном месте. Помещение находится в жилом доме. По адресу Литейный проспект 58. Помещение общей площадью 53,4 м2. Есть подведенная вентиляция. Так же установлена сплит система. Есть отдельно санузел с раковиной. Электричество 3кВт/ч Окна выходят во двор. Во дворе есть парковка на 10 +- машин. Расположение места очень удачное прямо в центре города. Ближайшая станция метро Площадь Восстания, идти примерно спокойным шагом 6-8 минут. Стоимость аренды составляет 45.000р. Комиссия агента 40% (18.000) Залоговая страховая сумма составляет 22.500р, можно будет внести начиная со второго месяца аренды До заключения договора, вам необходимо иметь при себе паспорт и сумму за месяц (45.000р) + комиссию агента (18.000р) Итого=63.000р Заключены договора : •Петроэнергосбытом , •ТТК-1(отопление), •Водоканалом, •ЖЭК№1 Центрального района. Если вас заинтересовал объект напишите мне: 1) Ваше Имя. 2)Срок аренды 3) Контактный телефон	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_53.4_m_3545507922	с НДС	45 000	829
9	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 1/43	70,0	цоколь	Не включены	Помещение расположено на углу ул. Рубинштейна и Невского проспекта, цокольный этаж, под агенством Аэрофлота. Сдаётся под любой вид деятельности. Вход отдельный со двора, первый двор от Невского проспекта. доступ во двор и к дверям помещения свободный. При желании арендатора доступ будет организован с помощью домофона. Высота потолков 2,5 м. Имеется система вентиляции и вытяжка, выведенная на кровлю. Есть естественное освещение через небольшие окна. Отопление центральное, биметаллические радиаторы. Санузел отдельный, ХВС, ГВС через бойлер. Трёхфазный ввод электричества, мощность 15 кВт, ведутся работы по прокладке электросетей. Возможны изменения по желанию арендатора. Договор аренды заключается сроком на 1 год, с возможностью дальнейшей пролонгации. Оплата при заключении договора за первый месяц аренды плюс обеспечительный платёж, возвращаемый по окончании договора. Возможно размещение рекламы на фасаде здания по ул. Рубинштей	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_2728424585	с НДС	50 000	714
Среднее значение									1 469
Минимальное значение									714
Максимальное значение									2 500
Коэффициент вариации									39%



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

Число ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости весьма велико, число их сочетаний – бесконечно велико, в результате рассматриваются только факторы, изменение которых существенным образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Объект оценки относится к сегменту торгово-офисной недвижимости.

К торгово-офисной недвижимости относятся такие объекты, как:

- Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости;
- Высококласные офисы;
- Высококласная торговая недвижимость;
- Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида деятельности (гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.)

Основными ценообразующими факторами стоимости для торгово-офисных объектов являются следующие (по Справочнику оценщика недвижимости – 2021 – «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера):

В Справочнике приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены границы расширенного интервала, показывающего весь диапазон значений, в котором по мнению большинства оценщиков городов РФ (не менее 80%) следует выбирать значение скидки на торг.

Выбор конкретного значения внутри интервала неопределенности осуществляется на основе Анализа оцениваемого объекта по факторам, косвенно влияющим на величину ожидаемых в процессе торга скидок. К таким факторам относятся:

- Степень активности (пассивности) рынка объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки;
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости;
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа;
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в ближайшей и долгосрочной перспективе);
- Значительное влияние оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.

Если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, то можно воспользоваться значениями средних корректировок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные, представленные экспертами, имеют значительный разброс. Поэтому оценщику предлагаются



возможные диапазон значений (расширенные интервалы), в которых по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на торг.

Наиболее вероятный диапазон размера скидки на торг

Таблица 14. Скидка на торг для цены аренды по объектам
офисной недвижимости по состоянию на 01 июля. %.

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

Также следует отметить, что рынок может быть активным и неактивным. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствует на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего. Сюда также могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством покупателей.

Основными ценообразующими факторами стоимости для объектов торгово-офисного назначения по цене предложения являются следующие (по Справочнику оценщика недвижимости – 2021 – «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера):

➤ г. Санкт-Петербург

Факторы стоимости	Среднее значение	Расширенный интервал
Красная линия		
Отношение у арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86-094
Близость к остановкам общественного транспорта		
Отношение арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,23	1,07-1,38
Пешеходный трафик		
Отношение арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним и низким трафиком, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,75	0,68-082
Расстояние до метро		

Таблица 111. Средние значения диапазонов (расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта (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 ближайшей остановки общественного транспорта (метров)	Поправочный коэффициент
от 0 до 450	1.00
от 450 до 1600	0.92
от 1600 до 2500	0.92
от 2500 до 5000	0.87

Таблица 112. Матрица коэффициентов удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), г. Санкт-Петербург

Объект оценки	Аналог			
	от 0 до 450	от 450 до 1600	от 1600 до 2500	от 2500 до 5000
от 0 до 450	1.00	0.92	0.92	0.87
от 450 до 1600	1.09	1.00	1.00	0.95
от 1600 до 2500	1.09	1.00	1.00	0.95
от 2500 до 5000	1.14	1.05	1.05	1.00

Доступ к объекта

Отношение арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к арендной ставке такого же объекта со свободным доступом

0,81

0,76-0,86

Этаж расположения

Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже

0,90

0,82-0,99

Отношение арендной ставки объекта в цоколе и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже

0,79

0,73-0,85

Отношение удельной цены объекта в подвале и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже

0,76

0,68-0,83

Физическое состояние

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Состояние отделки

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Площадь

Таблица 224. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.15	1.17	1.24	1.47
	от 125 до 300	0.87	1.00	1.02	1.07	1.28
	от 300 до 750	0.85	0.98	1.00	1.05	1.25
	от 750 до 1500	0.81	0.93	0.95	1.00	1.19
	от 1500	0.68	0.78	0.80	0.84	1.00

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 свободного назначения в г. Санкт-Петербург.

Таблица 8. 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.
714	2500	1 469	1 503

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.

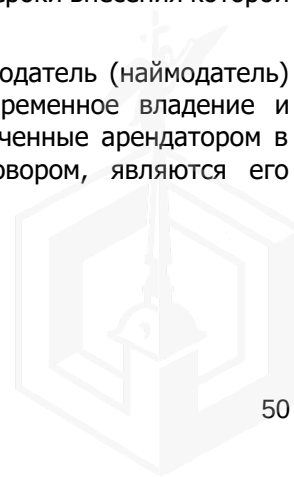
Аренда - гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор уплачивает за это арендную плату (*ст. 606 ГК РФ*)

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 №V, п.1).

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

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

10.4 Сравнительный подход

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

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

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

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не

остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем (ФСО №V, п. 7).

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

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования (ФСО №V, п. 8).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости (ФСО №V, п. 10).

10.5 Доходный подход

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (ФСО №V, п. 12).

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) метод расчета стоимости при ликвидации.

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

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

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

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

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

10.6 Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными

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

10.7 Обоснование использования подходов к оценке

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

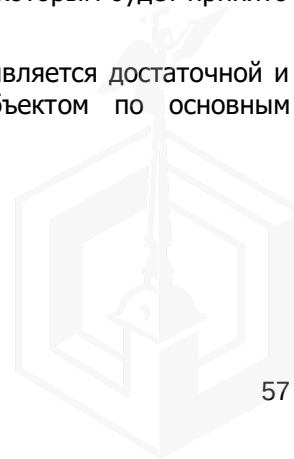
Оценщиками были проанализированы факты предложений к аренде объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

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

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

- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.



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



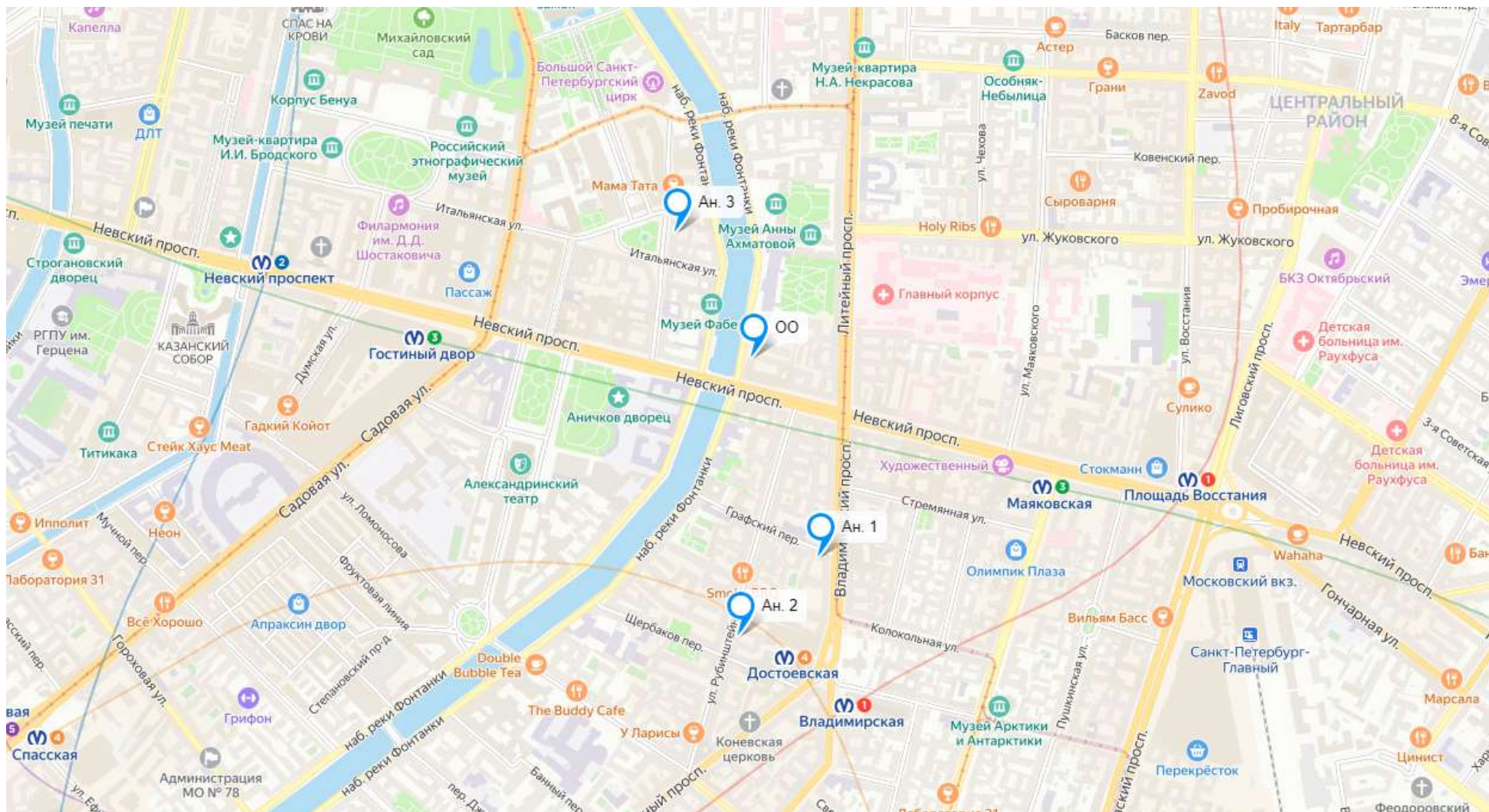
Таблица 9. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение	торговое	торговое	торговое
Описание	Сдается коммерческое помещение в центре у метро Владимирская. Общая площадь 278 м2. Помещение располагается на цокольном этаже, отдельный вход с улицы и со двора, 3 торговых зала, 9 фасадных окон, хороший ремонт, мощность 15 кВт по договору. Возможно разместить рекламную вывеску на фасаде здания. Арендаторы-соседи: пекарня, кафе, магазин одежды, оптика, салон связи, театр Ленсовета и другие. Возможное назначение: магазин одежды, магазин обуви, пункт выдачи, хозтовары, канцелярия, тысяча мелочей, салон, шоурум, магазин косметики, магазин сантехники и т.п. Арендная ставка 418 000 руб/мес.	Помещение находится в проходном дворе на главной барной улице Санкт-Петербурга, в 2-х минутах ходьбы от ст. метро «Достоевская», «Владимирская» аренда, 1-й этаж, 105м2, все городские коммуникации, хорошее состояние, 15кВт (по факту 23кВт), высота потолков: 3,15м, 2 входа с фасада и один со двора (всего 3 входа) без профиля — любое коммерческое использование примечание: сложившаяся торговая и ресторанная зона, колоссальнейший пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность, Невский проспект в шаговой доступности! Рядом расположен ТК «Владимирский пассаж». в настоящий момент помещение свободно Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды. 105м2 * 1 905 руб./м2 = 200т.р. в мес. на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите! KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!	№1588767 Аренда коммерческого помещения расположенное в Центральном районе г. Санкт-Петербург по адресу: Караванная улица д.14. Рядом расположены: киноцентр - Родина, Дом Кино, рестораны Мама Рома, Тархун, Кидо, Ново-Манежный сквер и многое другое. Исторический центр города, до Невского пр. 400 м, до Набережной реки Фонтанки 200 м. Высокий первый этаж, отличный ремонт, хорошая планировка. Есть возможность парковки. Площадь: 184 кв.м. Арендная ставка: 370 000 УСН + КУ Каникулы: обсуждаются: кВт: 50 Высота потолков: 2,86
Передаваемые права	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)
Условия финансирования сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки/предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характер цены	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Санкт-Петербург, Графский пер., 9	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30	Санкт-Петербург, Караванная ул., 14
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Этаж расположения	цоколь	1	1
Отдельный вход с улицы	есть	есть (вход со двора)	есть

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	среднее состояние	требуется проведение косметического ремонта	отделка "люкс"
Общая площадь, кв. м	278,1	105,0	184,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	1 503	1 905	2 011
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	1 503	1 905	2 011
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_1722942346	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/105m_superproh_na_vhode_m.vladimirskaia_3489804581	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdram_torgovoe_pomeschenie_184_m_2193762351



➤ 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

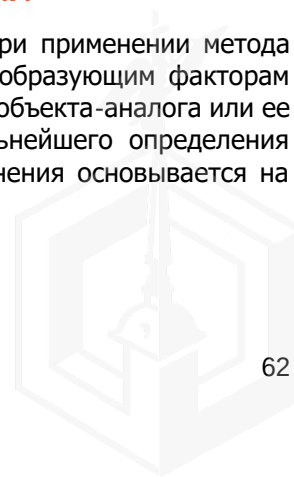
Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок 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, соответственно, корректировки по данным элементам сравнения не применялись.

Корректировка на коммунальные платежи

Согласно информации в объявлении, по аналогам № 1-3 установлено: коммунальные платежи не входят в арендную ставку, оплачиваются по отдельному договору.

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

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

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

Корректировка не требуется, арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи.

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 №1-3 являются торговыми помещениями и помещениями торгового назначения. Объект оценки представляет собой помещение с отдельным входом, имеет выход на красную линию, может быть использовано и как торговое, и как офисное.

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.

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 №№1-3 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 №№1-3 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

Таблица 10. Расчет корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00 %	0,00 %	0,00 %

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 11. Расчет корректировки на расстояние до ближайшей остановки/метро

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Гостиные двор" (ориентировочно на расстоянии 790 м.)	Ст. м. "Достоевская" (ориентировочно на расстоянии 250 м.)	Ст. м. "Достоевская" (ориентировочно на расстоянии 250 м.)	Ст. м. "Гостиные двор" (ориентировочно на расстоянии 500 м.)
Коэффициент	0,83	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-17,00	-17,00	-17,00

Корректировка на общую площадь

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

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

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

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	606,40	278,10	105,00	184,00
Диапазон, кв.м.	300 - 750	125-300	50-125	125-300
Коэффициент	1,00	0,99	0,95	0,99
Корректировка, %		-1,00	-5,00	-1,00

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. Помещения, 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 13. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Коэффициент
1 этаж	230,8	0,00	105,00	184,00	1
2 этаж и выше	375,6	0,00	0,00	0,0	0,96
Цоколь	0,00	278,10	0	0	0,8
Подвал	0	0	0	0	0,76
ИТОГО	606,4	278,1	105	184	
Коэффициент корректировки	0,9752	0,8000	1,0000	1,0000	
Корректировка		1,2190	0,9752	0,9752	
Корректировка		21,90%	-2,48%	-2,48%	

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)

Таблица 14. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть (вход со двора)	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,00
Корректировка, %		0,00	5,00	0,00

Корректировка на тип объекта (ОС3/встроенное)

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

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

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

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

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

Корректировка на коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,62	0,72	0,66
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	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-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3105-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-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)

Таблица 15. Расчет корректировки на физическое состояние здания

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

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 16. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Требуется проведения ремонтных работ	среднее состояние	требуется проведение косметического ремонта	отделка "люкс"

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент	1,00	0,81	0,81	0,65
Корректировка, %		-19,0	-19,0	-35,0

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

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

$C_{\text{ср}}$ - 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.

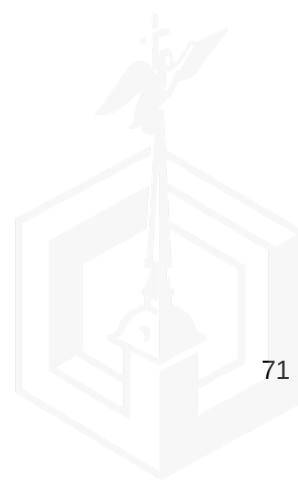
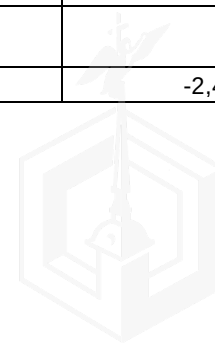


Таблица 17. Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	торговое	торговое	торговое
Общая площадь	606,40	278,10	105,00	184,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		1 503	1 905	2 011
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 503	1 905	2 011
Дата предложения	19.05.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 503	1 905	2 011
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-120	-152	-161
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		120	152	161
Скорректированная ставка		1 383	1 752	1 850
Вид использования	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка		1 383	1 752	1 850
Местоположение	г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	Санкт-Петербург, Графский пер., 9	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30	Санкт-Петербург, Караванная ул., 14
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 383	1 752	1 850
Линия расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 383	1 752	1 850
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Гостиные двор" (ориентировочно на расстоянии 790 м.)	Ст. м. "Достоевская" (ориентировочно на расстоянии 250 м.)	Ст. м. "Достоевская" (ориентировочно на расстоянии 250 м.)	Ст. м. "Гостиные двор" (ориентировочно на расстоянии 500 м.)
Корректировка, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-235	-298	-315
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		235	298	315
Скорректированная ставка		1 148	1 454	1 536
Площадь, кв.м.	606,40	278,10	105,00	184,00
Корректировка, %		-1,00%	-5,00%	-1,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-11	-73	-15
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		11	73	15
Скорректированная ставка		1 136	1 382	1 520
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 136	1 382	1 520
Этаж расположения	1 (230,8 кв.м.), 2 (375,6 кв.м.)	цоколь	1	1
Корректировка, %		21,90%	-2,48%	-2,48%



Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина корректировки, руб./кв.м.		249	-34	-38
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		249	34	38
Скорректированная ставка		1 385	1 348	1 482
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть (вход со двора)	есть
Корректировка, %		0,00%	5,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	67	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	67	0
Скорректированная ставка		1 385	1 415	1 482
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 385	1 415	1 482
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 385	1 415	1 482
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная ставка		1 385	1 415	1 482
Состояние помещений	Требуется проведения ремонтных работ	среднее состояние	требуется проведение косметического ремонта	отделка "люкс"
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-35,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-263	-269	-519
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		263	269	519
Скорректированная ставка		1 122	1 146	964
Коэффициент вариации, %	9,20%			

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма абсолютных корректировок		879	893	1 047
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,3982	0,4634	0,4324
Весовой коэффициент		0,31	0,36	0,33
Взвешенная стоимость		345	410	322
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	1 078,00			
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	653 699,20			

Источник: расчеты и анализ, проведенные Оценщиком

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где $\bar{x}$ – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда.	V (Вариация)	9,20 %
--	--------------	--------



Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 15%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 15%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.



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 18. 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%	1 078,00
Сравнительный подход	1 078,00	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 19. 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 11-Н площадью 606,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001283:3689, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.реки Фонтанки, д. 40/68, литера А	606,40	1 078,00	898,33	653 699,20	544 749,33	7 844 390,40	6 536 992,00

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

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

Оценщик ООО «Новосибирская оценочная компания»

А.О. Иванович

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания»

А. О. Иванович



14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 10.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-33318707;
2. Выписка из ЕГРН от 06.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-176143069;
3. Ответ на обращение № 01-43-29659/22-0-1 от 11.11.2022 г.;
4. Ответ на обращение № 01-43-26824/22-0-1 от 08.11.2022 г.;
5. Ответ на запрос о предоставлении учетных данных от 03.11.2022 г. № ИВ-130-12302;
6. Ответ на запрос о предоставлении учетных данных от 02.10.2021 г. № ЭСКЛ/16-01/15269;
7. Справка для расчет арендной платы;

Нормативные акты:

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

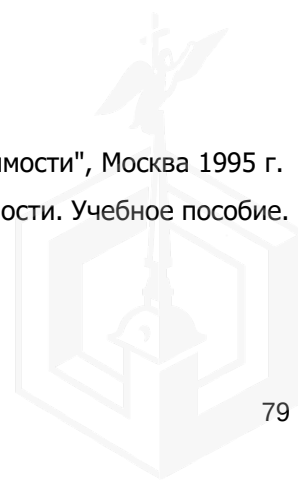
Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

Интернет – ресурсы и печатные издания:



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



15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Аналог №1

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Коммерческое помещение в центре

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




















418 000 ₽ в месяц

1 503 ₽ в месяц за м², залог 418 000 ₽, комиссия 209 000 ₽

8 812 921-15-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "Магазин квартир"
 Компания
 На Авито с марта 2015
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Светлана Якубович

О помещении

Вход: с улицы
 Общая площадь: 278.1 м²
 Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.6 м
 Отделка: чистовая
 Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, Графский пер., 9

Достоевская ⚡ до 5 мин.
 Владимирская ⚡ до 5 мин.
 Маяковская ⚡ 6-10 мин.

Скрыть карту



1 этаж, цокольный

1 этаж, цокольный, первый

Расположение

Санкт-Петербург, Графский пер., 9

- Достоевская 🚶 до 5 мин. • Владимирская 🚶 до 5 мин.
- Маяковская 🚶 6-10 мин.

Скрыть карту



Описание

Сдается коммерческое помещение в центре у метро Владимирская.

Общая площадь 278 м2. Помещение располагается на цокольном этаже, отдельный вход с улицы и со двора. 3 торговых зала, 9 фасадных окон, хороший ремонт, мощность 15 кВт по договору. Возможно разместить рекламную вывеску на фасаде здания.

Арендаторы-соседи: пекарня, кафе, магазин одежды, оптика, салон связи, театр Ленсовета и другие.

Возможное назначение: магазин одежды, магазин обуви, пункт выдачи, хозяйственные товары, канцелярия, тысяча мелочей, салон, шоурум, магазин косметики, магазин сантехники и т.п.

Арендная ставка 418 000 руб/мес.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

418 000 Р
в месяц ▾

1 503 Р в месяц за м², залог 418 000 Р,
комиссия 209 000 Р

8 812 921-15-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Магазин квартир"
Компания

На Авито с марта 2015 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана Якубович



Аналог №2

Главная > > коммерческая недвижимость > сдать > торговое помещение

105м² суперпрох на входе м.Владимирская

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 105 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30

● Достоевская ⚡ до 5 мин. ● Владимирская ⚡ до 5 мин.

● Маяковская ⚡ 11-15 мин.

Скрыть карту



200 000 ₽
в месяц

1 905 ₽ в месяц за м², залог 200 000 ₽

8 812 921-73-09

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

KNRU

Компания

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

KNRU

Подписаться на продавца

KNRU

Аренда, продажа коммерческой недвижимости. Полное сопровождение сделки.



33м² активное в бизнес-центре м.Измайлово
16 258 000



90м² проходное на входе м.Новокосино
800 000 в месяц



28м² в бизнес-центре м.Измайлово
12 520 000

603 объявления компании

Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30

Достоевская до 5 мин. Владимирская до 5 мин.
Маяковская 11-15 мин.

Скрыть карту



Описание

Помещение находится в проходном дворе на главной барной улице Санкт-Петербурга, в 2-х минутах ходьбы от ст. метро «Достоевская», «Владимирская»

аренда, 1-й этаж, 105м2, все городские коммуникации, хорошее состояние, 15кВт (по факту 23кВт), высота потолков: 3,15м. 2 входа с фасада и один со двора (всего 3 входа)

без профиля — любое коммерческое использование

примечание: сложившаяся торговая и ресторанная зона, колоссальнейший пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность, Невский проспект в шаговой доступности! Рядом расположен ТК «Владимирский пассаж».

в настоящий момент помещение свободно

Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды.

$105\text{м}^2 \cdot 1\,905\text{руб./м}^2 = 200\text{т.р. в мес.}$

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

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

200 000 Р
в месяц

1 905 Р в месяц за м², залог 200 000 Р

8 812 921-73-09

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё свежее?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

KNRU

Компания

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

Подписать на продавца

KNRU

Аренда, продажа коммерческой недвижимости. Полное сопровождение сделки.



33м² активное в бизнес-центре м.Измайлово
16 258 000



90м² проходное на входе м.Новокосино
800 000 в месяц



28м² в бизнес-центре м.Измайлово
12 520 000

603 объявления компании

Аналог №3

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 184 м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

330 000 Р

в месяц ▾

1793 Р в месяц за м², залог 330 000 Р,
без комиссии

8 958 785-60-46

АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ

Компания

На Авито с апреля 2013 🏆

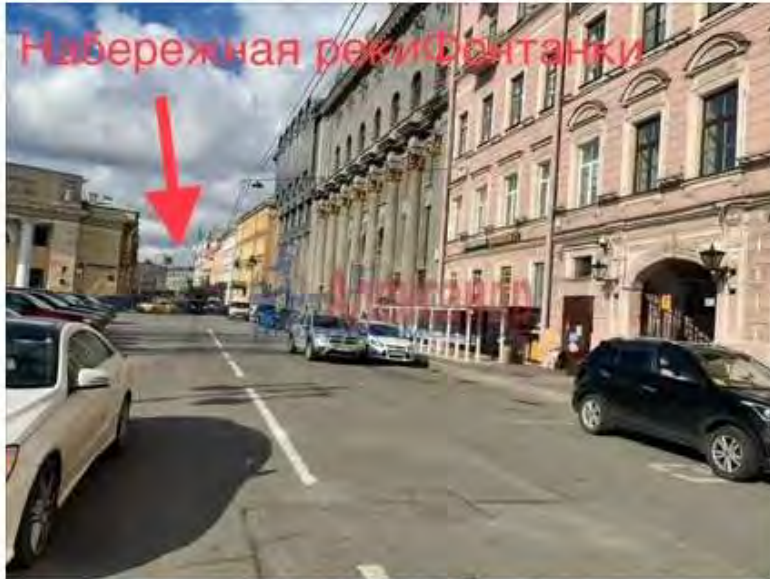
Реквизиты проверены

Александр

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дорохова Наталья Викторовна



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 184 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, Караванная ул., 14

• Гостиный двор 🚶 6-10 мин.

• Невский проспект 🚶 6-10 мин. • Маяковская 🚶 11-15 мин.

Скрыть карту ^



• Невский проспект 6–10 мин. • Маяковская 11–15 мин.

Скрыть карту



330 000 Р

в месяц

1793 Р в месяц за м², залог 330 000 Р, без комиссии

8 958 785-60-46

АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ

Компания

На Авито с апреля 2013

Реквизиты проверены

Александр

Подписать на продавца

Контактное лицо

Дорохова Наталья Викторовна

Описание

№1588767 Аренда коммерческого помещения расположенное в Центральном районе г. Санкт-Петербург по адресу: Караванная улица д.14. Рядом расположены: киноцентр - Родина, Дом Кино, рестораны Мама Рома, Тархун, Кидо, Ново-Манежный сквер и многое другое. Исторический центр города, до Невского пр. 400 м, до Набережной реки Фонтанки 200 м.

Высокий первый этаж, отличный ремонт, хорошая планировка. Есть возможность парковки.

Площадь: 184 кв.м.

Арендная ставка: 370 000 УСН + КУ

Каникулы: обсуждаются:

кВт: 50

Высота потолков: 2,86

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице



Аналог №4

Главная » » Коммерческая недвижимость » Сдам » Торговое помещение

Нежилое помещение 283 кв.м в аренду

357 052 Р в месяц ▾

1 262 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 812 922-47-23

Фонд Имущества Санкт-Петербурга

Компания

На Авито с апреля 2013 🕒

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Фонд Имущества



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 283 м²

Этаж: цокольный

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 120 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Жуковского, 10

● Маяковская ⚡ 6-10 мин. ● Площадь Восстания ⚡ 11-15 мин.

● Достоевская ⚡ 11-15 мин.

Скрыть карту ^





357 052 Р в месяц ▾

1 262 Р в месяц за м². без залога, без комиссии

8 812 922-47-23

Фонд Имущества Санкт-Петербурга
Компания
На Авито с апреля 2013
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фонд Имущества

Описание

Адрес: Центральный район, Жуковского ул., д. 10, литера А, помещение 2-н

Площадь: 283 кв.м

Этаж: цоколь

Вход: 2 отдельных с улицы, отдельный и общий со двора

Коммуникации: электроснабжение (9 кВт), водоснабжение, канализация, отопление

Назначение: торгово-сервисное

Месторасположение и окружение:

Ближайшее окружение - объекты жилого назначения, рестораны, кафе, магазины, предприятия сферы услуг. Локальное местоположение характеризуется высокой интенсивностью пешеходного трафика.

Транспортная доступность:

Доступные городские магистрали-Литейный проспект, Лиговский проспект, набережная реки Фонтанки, Невский проспект. В пешей доступности находятся станции метро Площадь Восстания. Остановки общественного транспорта в 5 минутах ходьбы от объекта.

Торги в электронной форме 13.12.2023 года. Прием заявок по 11.12.2023 год.

Начальная цена - величина годовой арендной платы. Принять участие в торгах могут субъекты малого и среднего бизнеса. Договор аренды на 10 лет.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице



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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	набережная реки Фонтанки
Номер дома	40/68	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Невский проспект, дом 68; набережная реки Фонтанки, дом 40

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

1-Н

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

1-Н

Занимаемые этажи:

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

☐ Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- ☒ Электроснабжение
☒ Отопление
☒ Водоснабжение
☒ Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	8
С улицы общих:	2	3,4
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	19
Через проходную:		

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

Общая площадь объекта учета (кв. м):

606.4

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

230.8

1-Н (ч.п.1 — 8, 10 — 14)

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

606.4

Примечание:

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 09.07.2021 № КУВИ-002/2021-84818431.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 606.4 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.

* 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 строениях:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	С	3	115318.31	94022.35	
2	D	4	115322.99	94056.76	
3	D	8	115321.10	94044.35	
4	O	19	115343.97	94041.89	

Исполнитель: Филь С.И.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 21 июля 2021 года

Район:

Центральный

В.Б.Митичева



Всего пронумеровано и
протитуловано _____ листа(ов)
№ 21 от _____ 2021 г.
Начальник ПИБ Центрального
Департамента кадастровой
оценки недвижимости _____
И.Б. Митичева



Выписка публично-правовой компании "Росреестр" по Санкт-Петербургу
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.02.2023, поступившего на рассмотрение 10.02.2023, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение:			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.02.2023г. № КУИН-001/2023-33318707			
Кадастровый номер:		78-31-0001283-3689	
Номер кадастрового квартала:		78-31-0001283	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 0/и	
Местоположение:		г.Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанной, дом 40/68, литера А, помещение 1-Н	
Площадь, м2:		006.4	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		жилище отсутствует	
Кадастровая стоимость, руб:		71062497.64	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78-31-0001283-3007	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к управленческому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению нежилого дома социального использования или нежилому дому коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ПЕТРОВЫХ ТАТЬЯНА ОЛЕГОВНА, действующая на основании документа " САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

 ДОКЛАД ПОДАВЛЕН КОМПЕТЕНЦИОННЫЙ ЦЕНТР Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ" Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ" дата: 10.02.2023 14:08:00		подпись, фамилия
полное наименование должности		



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
10.07.2023г. № КУВН-061/2023-33318707			
Кадастровый номер:		78:31:0001283:3689	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 78:31:0001283:3689-78:042/2019-1 26.07.2019 12:47:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа)	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	30.03.2021 16:57:28	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001283:3689-78:080/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	губернский	
	основание государственной регистрации:	Захот Санкт-Петербурга № 174-27, выдан 05.07.1999	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной, налоговой или засекретной налоговой:		
	внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей об ипотеке:		
полное наименование должности  ДЛЯ ЗАПИСИ ПОДПИСИ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ (подпись) Служба государственной регистрации Федеральное бюро технической регистрации Федеральное бюро технической регистрации Федеральное бюро технической регистрации подпись, фамилия			

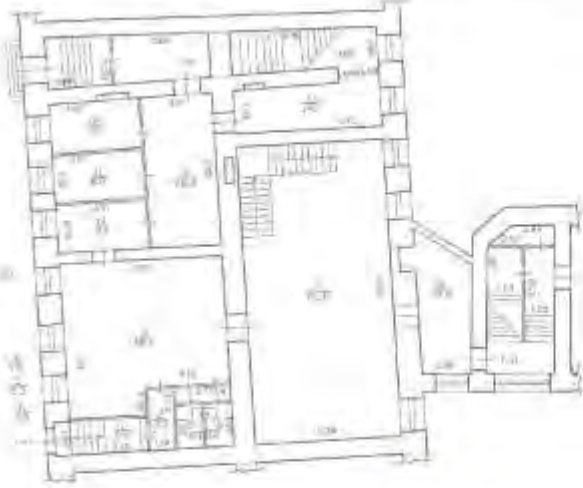


Примечание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.02.2023г. № КУВН-001/2023-33318707			
Кадастровый номер:		78:31:0001283:36R9	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование организации		ИНН/ОГРН	
 Федеральное бюро технической регламентации Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации Федеральное бюро технической регламентации Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации Федеральное бюро технической регламентации Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации		ИНН/ОГРН	



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.02.2023г. № КУВН-001/2023-33318707			
Кадастровый номер: 78:31:0001283:3689		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 Федеральное бюро технической регламентации Новосибирская Оценочная Компания Специализированная оценочная компания Филиал: Федеральное бюро технической регламентации Новосибирская Оценочная Компания Филиал: Федеральное бюро технической регламентации Новосибирская Оценочная Компания Филиал: Федеральное бюро технической регламентации Новосибирская Оценочная Компания	подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------



Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.02.2023г. № КУВН-001/2023-33318707			
Кадастровый номер: 78:31:0001283:3689		Номер этажа (этажей)	



Масштаб 1

Полное наименование должности	 ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ: Александр Павлович Писаренко Специалист по оценке недвижимости Кабинет: 402-402-402-402 (С/О) (С/О) (С/О) (С/О) (подпись) (подпись) (подпись) (подпись) (подпись) (подпись) (подпись) (подпись)	ВНУШАЮЩИЙ ПОДПИСАЛ



Source: <http://www.census.gov/hhes/education/data/tables/2000/2000.ed.education.attainment.attainment.html>

Связываясь с основными характеристиками объекта недвижимости

Рис. 1. Диск 1

[illegible]

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

Помещение			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.10.2022г. № КУВН-001/2022-176143000			
Кадастровый номер:		78:31:0001283:3689	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 78:31:0001283:3689-78:042/2019-1 26.07.2019 12:47:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	30.03.2021 16:57:28	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001283:3689-78:080/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Закон Санкт-Петербурга № 174-27, введён 05.07.1999	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об упрощённом залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключён для управления ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о залоге ипотечный, который осуществляет управление обременением документарной задолженности для эскроуной сделки		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		 Государственный инспектор Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральный центр экспертизы средств измерения и стандартизации Федеральный центр экспертизы средств измерения и стандартизации	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	---	------------------	--



Figure 3


 Министерство образования и науки
 Республики Казахстан
 Астана, Казахстан
 2019



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
План расположения помещения, машино-места на этаже (плани этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.10.2022г. № КУВН-001/2022-176143069			
Катастровый номер: 78:31:0001283.3689		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		 действующий подлинник государственной (подписи) специалист по технической оценке недвижимости ФИО: 49334-424444-127444 (подпись) специалист по оценке недвижимости дата подписания: 06.10.2022 по 04.08.2023	
		подпись, фамилия	



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5. 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.10.2022г. № КУВН-001/2022-176143069			
Кадастровый номер 78:31:0001287:3689		Номер этажа (этажей) 2	

Маасураб 1


 МИНИСТЕРСТВО ВНЕШНИХ СВОЯНОСТЕЙ
 Республика Казахстан
 Алматы, ул. Астана, 100
 Контакт: +7 7172 4000000 (факс) +7 7172 4000000
 E-mail: info@mfa.kz, info@mfa.kz
 Интернет-адрес: www.mfa.kz
 © 2017. Все права защищены.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

№01-43-29659/22-0-1 от 11.11.2022

№ 01-43-29659/22-0-0 от 10.11.2022

На № 04-07-22307/22-0-0 от 10.11.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **191025, г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 40/68, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом, где жили: в 1837 г. актриса Асенкова Варвара Николаевна, до 1843 г. издатель Краевский Андрей Александрович (кв. 47), в 1842-1846 гг. революционный демократ, писатель и литературный критик Белинский Виссарион Григорьевич (кв. 55, 48, 47, 43)".

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.

Исполняющий обязанности
начальника отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 180706751FC4A921C8BF63FC146B0F73
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 18.10.2022 по 11.01.2024

Е.П. Сырцова

Долгушина М.И.
(812)417-43-46





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

ул. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел: (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс: (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-43-26824/22-0-1 от 08.11.2022

На № 04-07-20292/22-0-0 от 12.10.2022

Рег. № 01-43-26824/22-0-0 от 12.10.2022

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

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 40/68, литера А, на основании Закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 является объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где жили: в 1837 г. актриса Асенкова Варвара Николаевна, до 1843 г. издатель Красевский Андрей Александрович (кв. 47), в 1842-1846 гг. революционный демократ, писатель и литературный критик Белинский Виссарион Григорьевич (кв. 55, 48, 47, 43)».

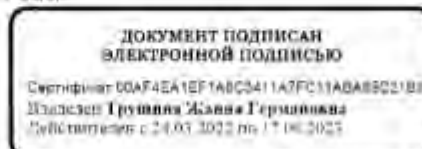
В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на помещение 1-Н охранный обязательство КГИОП не заключалось, на помещения 13Н, 27Н КГИОП заключалось охранный обязательство от 23.09.2005 № 5973. В силу пункта 6 названного охранного обязательства, последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды на помещение, а также при изменении формы собственности на помещение. Дополнительно сообщаем, что заявлений о расторжении указанного договора в КГИОП не поступало.

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

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

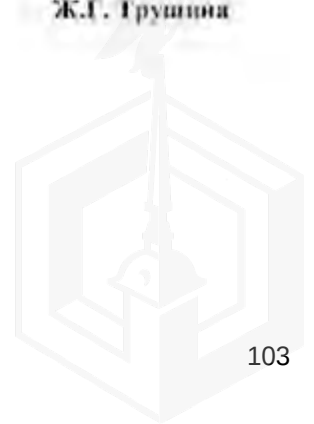
Приложение на 5 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**



Ж.Г. Трушина

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





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

23.11.2022 № 418-130-12023

На № 04-21-20366/22-0-0 от 13.10.2022

О предоставлении учетных данных

08.11.2022

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 7, лит. А, пом. 23-Н;
Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 149, лит. Ц, К;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Велешинского, дом 19/40, литера А,
пом. 3-Н;
Санкт-Петербург, Непокорённых пр., д. 2, лит. А, пом. 21-Н;
Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 13, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д. 8, лит. А, пом. 15-Н;
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Токарева, д. 15, лит. А, пом. 22-Н;
Санкт-Петербург, ул. Пеньковская, д. 8/6, лит. Е, Ж;
Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 40/68, литера А,
пом. 1-Н, 13-Н, 27Н;
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 44, лит. В, пом. 19-Н;
Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Самсоновская, д. 3, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 64/78, лит. А, пом. 28-Н, 29-Н;
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 66, лит. Г, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, Подъездной пер., д. 3, лит. Б, пом. 6-Н;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Гвардейская, д. 25, корп. 4, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Гвардейская, д. 19, корп. 1, лит. А,
пом. 2-Н, 10-Н;
Санкт-Петербург, ул. Алтайская, д. 4, лит. А, пом. 15-Н (ч.п. 13, 17, 18);

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-57339/22-0-0
от 08.11.2022



Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 53, лит. А, пом. 21-Н;
Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 7, лит. В,
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

По адресам:

Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., д. 11-13;
Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 13, лит. А,
числятся защитные сооружения гражданской обороны.

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



Е.В. Цыганов

Сенюк Александр Александрович
(812) 247-09-36



21.10.2021



02.10.2021

№

ЭСКЛ/16-01/15269

На № 04-15-17458/21-0-0

от

22.09.2021

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
196267, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1
тел. 8 (800) 220-0-220, факс: 8 (812) 494-32-54
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
ОГРН 780300001, ОГРН/ОГРЮЛ 40375000,
ИНН 7803002709, ОГРН 1027809170300

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

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

PorovaP@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 23.09.2021 вх. № ЛЭ/01-02/21779 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 29.09.2021 № 21-060330 о восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 40/68, лит. А, помещение 1Н, кад. номер 78:31:0001283:3689 (далее – Объект).

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

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 40/68, лит. А.

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-15-54144/21-0-0
от 22.10.2021



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

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

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

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности

Е.А. Жданова

Исп. Викторова Е. С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № 21-060330
Вх. № ЛЭ/01-02/21779

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 584-19 от 09.12.2019

Документ подписан электронной подписью:
Жданова Екатерина Андреевна
Сертификат: 329E879A2087AC6BAE4DF25775B3939520
Дата подписания: 02.10.2021
Действителен: с 04.12.2020 по 04.03.2022



15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

**СВОД** | свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» декабря 2013 г. №396
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ИВАНОВИЧ АЛЕКСЕЙ ОЛЕГОВИЧ

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

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

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

 **А.В. Лебедев**

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



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

ООО «Новосибирская оценочная компания»

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

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

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

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

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

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

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 67 отчетов.

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

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

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

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

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2023 г.

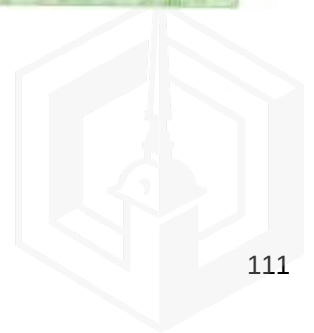
Дата составления выписки 12.04.2023 г.

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



П.В. Панов







Диплом
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
54 LE 000006

Настоящий диплом выдан ИВАНОВИЧУ
АЛЕКСЕЮ ОЛЕГОВИЧУ
в том, что он(а) с 05 февраля 2013 г. по 18 октября 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 18 октября 2013 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)
ИВАНОВИЧА АЛЕКСЕЯ ОЛЕГОВИЧА
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Город, Новосибирск 10.11.2013

Регистрационный номер 006

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Новосибирская Оценочная Компания



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

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002428-04704 от «02» декабря 2022 г.

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

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

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос») Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана безсрочно, ИНН 7705513066, КПП 231001001, ОГРН 1047705038938, 350016, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40, офис 88; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10; Р/с: 407021810099000003038 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, и/с: 30101810200000000623, БИК: 044525823, www.gelios.ru, complan@gelios.ru.

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванович Алексей Олегович
Паспорт серии 2306 номер 853194, кем выдан: ТП УФСБ России по Иркутской области в Куйтунском р-не код 380-040, когда выдан: 26.08.2007, адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Ипподромная, д.78, кв. 52, дата рождения: 14.07.1987, гражданство РФ; телефон 8 (383) 359-79-08; e-mail: aleksei@yandex.ru.

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

Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО «Новосибирская Оценочная компания» 630048, Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт Красный, д. 79, офис 2

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

4. ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчик, заключивший договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убыток.

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

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

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

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

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

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6950 (Шесть тысяч девятьсот) руб., страховой тариф: 0,023%.

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

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

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «03» декабря 2022 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «02» декабря 2023 г. В случае неуплаты (каплой 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 возращается.

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, упомянутых Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, упомянутых Страхователем в настоящем Полисе, не является 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 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 № 162-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ов), указанных в настоящем Полисе и приложениях к нему документов, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) финансовых лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.

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

13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять, Правила изучения страховщиками путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика, <https://www.gelios.ru/infocenter/block/acc3/ac28565912998d0136960489c2e0843.pdf>.

13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.06.2018 № КАНП.14).

13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовикова Л.А. ИНН 04704

13.9. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Полиса:

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

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

От имени Страховщика: _____ Страхователь: _____

Должность: главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутск

На основании: Протокол №103 от 03.10.2022

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

МП _____ МП _____

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

_____/ Лысов Е.М. / _____/ Иванов А.О. /

**Дополнительное соглашение № 1
К договору страхования ответственности оценщиков
№ 700-0002575-04704**

г. Иркутск

«06» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (далее Страховщик), в лице Главного специалиста отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске Лысовой Елены Михайловны, действующего на основании доверенности № 392 от 03.10.2022 г. и Иванович Алексей Олегович (паспорт: серия 2506 № 853194, выдан ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не 29.08.2007г), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное Соглашение (далее – Соглашение) к Договору страхования ответственности оценщиков № 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г. (далее – Договор), на основании заявления от Страхователя от 06.12.2022, в нижеследующем:

1. Пункт 8.1. Договора читать в следующей редакции:

Настоящий Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 часов 00 минут «03» декабря 2022 г. и действует по 24 часа 00 минут «31» декабря 2023 г.

2. В связи с внесенными изменениями Дополнительная страховая премия по настоящему Соглашению составляет 491,51 (Четыреста девяносто один) рубль 51 копейка. Порядок уплаты дополнительной страховой премии одновременно в срок до «07» декабря 2022 г. включительно, безналичным путем на расчетный счет Страховщика.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до окончания срока действия Договора. Ответственность Страховщика по настоящему Соглашению наступает на следующий день после уплаты дополнительной страховой премии Страхователем.

4. В случае неуплаты Страхователем дополнительной страховой премии в установленный настоящим Соглашением срок и в полном объеме, настоящее Соглашение считается не вступившим в силу.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и Правилами страхования.

Страховщик:
ООО Страховая Компания «Гелиос»

Страхователь:
Иванович Алексей Олегович

Главный специалист отдела
корпоративных продаж филиала в гор. Иркутск
По доверенности № 392 от 03.10.2022 г.



Е.М. Лысова /

 / А.О. Иванович /



