

ДОГОВОР АРЕНДЫ (Проект)

Санкт-Петербург

_____ 2024

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора В.Б. Градковского, действующего на основании устава, части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановления Правительства РФ от 09.09.2021 г. № 1529, а так же распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование - в аренду часть здания (являющегося объектом культурного наследия федерального значения на основании постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527) с одной стороны, и и

_____, именуемое в дальнейшем Арендатор, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) _____, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) _____, зарегистрированное(ый) Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу _____ года, код причины постановки на учет (КПП): _____, место нахождения лица: _____, в _____ лице

действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - часть Здания, кадастровый номер 78:31:0001223:2028 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:31:1223:8:42), относящегося к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Корсакова А. И. (Купеческий клуб)» на основании постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский проспект, д. 12, литера А -помещение 1-Н (ч.п.58-60, ч.п.61 (часть), 62, 64-66, далее именуемое Объект, на основании Распоряжения КИО от 02.09.2022 № 806-рк для использования под служебный буфет.

1.2. Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 50,80 (пятьдесят и восемь десятых) кв.м.Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора.

1.3. Договор заключён на срок до 31.10.2025 и вступает в силу с даты его заключения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию заключенного Договора аренды осуществляет Арендатор.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи (являющемуся приложением к Договору) в течение трех дней с даты подписания Договора.

2.1.2. Обеспечивать в рабочее время беспрепятственный доступ в Здание уполномоченным сотрудникам Арендатора согласно спискам, заранее предоставленным им Арендодателю.

2.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта.

2.1.4. Ежеквартально предоставлять счета-фактуры в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

2. 2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Самостоятельно использовать Объект в соответствии с пп.1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиям пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 3 Договора "Платежи и расчеты по Договору".

2.2.3. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций и переоборудования капитального характера.

Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования обслуживающей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, переделок или прокладок сетей таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя. Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе, на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

2.2.4. Соблюдать в арендуемом помещении требования органов Роспотребнадзора, МЧС России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта.

2.2.5. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (здания, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (здания, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп. 2.1.3 Договора.

2.2.6. Содержать Объект в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.2.8. Возмещать Арендодателю расходы на электроэнергию потребляемую банкоматом.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на

аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.) без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

Арендатор не вправе допускать фактическую передачу в пользование третьим лицам Объекта.

Арендатор не вправе сдавать Объект (его часть) в субаренду.

2.2.10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.11. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп. Договора, не позднее десяти дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями.

2.2.12. Выполнять требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), установленный статьей 5.1. Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия.

2.2.13. Выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, копия которого является приложением к настоящему Договору, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ, указанным охранным обязательством и настоящим Договором, включая следующие: созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства и охранным обязательством в отношении Объекта, являющегося объектом культурного наследия, отделимые и неотделимые улучшения Объекта и любые иные результаты исполнения указанных требований, являются собственностью Арендодателя, поступают во владение и пользование Арендатора в соответствии с условиями Договора;- стоимость улучшений, произведенных в результате работ по сохранению Объекта, может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в счет арендной платы до окончания действия Договора;

2.2.14. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.5 Договора случаях).

2.2.15. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Объекта.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1 При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период, в том числе с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.4. Арендодатель имеет право:

2.4.1 В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной 2.2.5. Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.4.2 Осуществлять ежегодную индексацию размера арендной платы за Объект в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается за месяц согласно Отчету

от 08.07.2024 № 24369/1-П Оценщиком ООО «Единый центр оценки и экспертиз» была определена рыночная величина арендной платы за объект недвижимости - нежилое помещение чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 12, лит.А., по состоянию и ценам на дату оценки, 08 июля 2024 г, составляет: **79248,00** рублей (Семьдесят девять тысяч двести сорок восемь рублей 00 копеек), в т.ч. НДС (20%) 13 208,00 руб. (Тринадцать тысяч двести восемь рублей 00 копеек) в месяц, без учета КУ и ЭР.

3.2. С 01.01.2025 г. Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{пред} * I$, где

$A_{тек}$ - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в текущем году;

$A_{пред}$ - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в предыдущем году;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

3.3. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору подлежит изменению с даты вступления в силу такого нормативного правового акта (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы в соответствии с пунктом 2.3.1 Договора), о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно не позднее десятого числа первого оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с пп. 3.2 Договора.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

3.5. Арендатор оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.11 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.6. Арендная плата и иные платежи по Договору перечисляется Арендатором по реквизитам:

ПОЛУЧАТЕЛЬ: Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета», л/с 0171023)

Банк получателя:

Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу,

р/счет (казначейский) 03224643400000007200

БИК 014030106,

кор/счет – 40102810945370000005

Арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету с учетом действующих на дату пересчета нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы.

3.6.1. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам, указанным в пункте 3.6 Договора.

3.7. Арендная плата не включает в себя оплату за отопление, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, техническое обслуживание систем КСОБ. Арендодатель после оплаты счетов по соответствующим договорам, выставляет Арендатору счет на возмещение соответствующих расходов по обслуживанию Здания в размере пропорциональном площади арендуемого Объекта за соответствующий месяц. Срок на оплаты Арендатором указанных счетов - 5 рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

3.8. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок

исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

3.9. Уплата арендной платы и иных денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае, когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендатор обязан в десятидневный срок с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп. 2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с п. 2.2.17 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.4 и 2.2.5 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения иных условий Договора, кроме п. 2.2.2., Сторона нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.6. В случае нарушения Арендатором пп.2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.7. В случае обременения Арендатором Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с 2.2.9 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на лицевой счет. Код бюджетной классификации: 82000000000000000140

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп.3.3 Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях Договора:

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и Роспотребнадзора по истечении установленного пп. 2.2.1 Договора срока либо при не предъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п. 2.2.4 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также

при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект и/или иных платежей по Договору в течение трех месяцев независимо от последующего внесения.

5.3.3. При не обеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.4. При не обеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.14 Договора в течение одного дня беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя.

5.3.5. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.10 Договора.

5.3.6. При передаче права аренды в залог или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп. 2.2.12, 6.9 Договора, за исключением случаев несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 5.5 Договора.

5.3.7. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.3 Договора.

5.3.8. В случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных пп. 3.9 Договора.

5.3.9. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 3.5 Договора.

5.3.10. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, или иных лиц (органов), в срок, указанный в предписании.

5.3.11. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, в порядке, установленном законодательством.

5.3.12. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации:
мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

5.3.13. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

5.3.14. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21 Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.1.3 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- сдачи Арендатором Объекта (его части) в субаренду без письменного разрешения Арендодателя;

- нарушения Арендатором пункта 2.4 Договора;

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования;

- нарушения Арендатором пункта 2.2.19 Договора;

- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений, установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьями 6.33, 18.15 - 18.17, частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- не заключения либо непредставления договоров (не направления информации), предусмотренной пп. 2.2.11 в течение более, чем одного месяца с даты истечения срока, указанного в пп. 2.2.11 Договора;

- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта размещения Арендатором объекта для размещения информации на Объекте с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- при наличии информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о несоблюдении Охранного обязательства (в части, относящейся к Объекту), подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

5.5.1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Объект расположен в пределах таких территорий.

5.5.2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы, иных платежей по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

5.5.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям, не связанным с нарушениями условий Договора Арендатором, путем направления уведомления Арендатору о расторжении договора не менее, чем за 60 дней до даты расторжения.

5.6. В случаях, предусмотренных п. 5.4, 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 5.5.1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 5.5.2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5.2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

В случае, предусмотренном п. 5.5.3 Договора, - в дату, указанную в Уведомлении, но не ранее истечения 60 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5.3 Договора.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения

задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).

6. Особые условия

6.1. Существенным условием договора аренды является запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6.2. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект: отсутствуют.

6.3. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта/здания, в котором находится Объект, при отсутствии Арендатора Арендодатель, соответствующие организации, имеют право в целях устранения аварии вскрывать Объект с обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.4. В течение трех месяцев с даты вступления Договора в силу обеспечить размещение на Объекте специализированных знаковых средств отображения информации для инвалидов, соответствующих требованиям действующих стандартов выполнения и размещения таких знаков и содержащих контактные номера телефонов для вызова работника, ответственного за сопровождение инвалидов, а также организовать обеспечение помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами.

6.5. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6.6. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

6.7. В случае досрочного расторжения Договора и возврата Объекта Арендодателю Стороны производят Акт сверки расчетов по Договору.

6.8. В соответствии со статьей 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается передача права аренды Объекта в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

6.9. Арендатору запрещается сдавать Объект в субаренду и/или использовать в целях, не предусмотренных п.п. 1.1 Договора.

6.10. Стороны договорились, что Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в течение 5 дней со дня подписания Договора. Арендатор несет расходы за государственную регистрацию Договора (уплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию). Арендатор предоставляет Арендодателю копию расписки о приеме документов на государственную регистрацию в течение трех рабочих дней со дня подачи документов. Арендатор предоставляет Арендодателю экземпляр зарегистрированного Договора в

течение трех рабочих дней со дня получения документов после регистрации в Росреестре.

7. Прочие условия

7.1. Затраты Арендатора на капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, могут быть полностью или частично возмещены Арендатору в порядке, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург", в счет арендной платы по Договору при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Производство указанных работ без согласия Арендодателя влечет невозможность возмещения затрат на их проведение.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

В случае если Арендатором произведены улучшения Объекта путем его оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, и обеспечения в установленном порядке технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям (в том числе при увеличении максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств), указанные улучшения (как неотделимые, так и отделимые) являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость указанных улучшений Объекта, а также расходы, понесенные при осуществлении мероприятий по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, Арендатору не возмещаются.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату в порядке, предусмотренном главой 3 Договора "Платежи и расчеты по Договору", а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения, указанного в пп. 1.3 срока действия Договора.

7.3. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

7.6. Об изменениях наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

7.7. Договор составлен в 3 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. Приложения к Договору

8. 1. Акт приема-передачи Объекта
8. 2. Отчет об оценке рыночной величины арендной платы.
8. 3. Охранное обязательство № 40-435 от 26.12.2016 г.
8. 4. Распоряжение КИО от 02.09.2022 № 806-рк
8. 5. Технический план части помещения 1-Н (ч.п.58-60, ч.п.61 (часть), 62, 64-66

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета».

191025 Санкт-Петербург Владимирский пр., д.12 лит А

ИНН 7808045220 КПП 784001001 Лицевой счёт № 0171023 в Комитете финансов

Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030001

р/счёт 40601810200003000000

ОКАТО 40298566000 ОКПО 02189964 ОГРН 1037843030202

ОКТМО - 40913000

Арендатор:

От Арендатора

От Арендодателя

директор

М.П.

М.П. В.Б. Градковский

АКТ
приёма-передачи помещения 1-Н (ч.п.58-60, ч.п.61 (часть), 62, 64-66
в здании по адресу: Владимирский пр., д.12 лит А.

Санкт-Петербург _____

_____ 2024

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Градковского Валерия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:
СПб ГБУК «Санкт-Петербургский академический театр имени Ленсовета» передаёт,

принимает нежилое помещение чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 12, лит.А.

На момент передачи помещение находится в удовлетворительном состоянии.

С момента подписания настоящего Акта _____ в качестве Арендатора, принимает на себя обязательство и ответственность за сохранность и пожарную безопасность принятого в аренду помещения в период его использования.

Передал:

Принял:

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета»

директор

М.П. В.Б. Градковский

М.П.



Единый центр оценки и экспертиз

Санкт-Петербург, м. Озерки, пр. Энгельса, д.120, ТК "Озерки"
Санкт-Петербург, м. Лиговский пр., Лиговский пр., д.50, корп.13"
Санкт-Петербург, м. Ладужская, Уткин пр., д.13, корп.1, за ТК "Нео"
Санкт-Петербург, м. Гражданский пр., Гражданский пр., д.119, ТК "Рубикон"
Санкт-Петербург, м. Проспект Просвещения, пр. Просвещения, д.19, ТРК "Норд"
Санкт-Петербург, м. Комендантский пр., Комендантская пл., д.1, ТРК "Атмосфера"
Санкт-Петербург, м. пл.Восстания/Маяковская, Лиговский пр., д.30, ТРЦ "Галерея"
Санкт-Петербург, м. Звездная, ул. Звездная, д.1, ТРК "Континент"
Санкт-Петербург, м. Ленинский пр., б-р Новаторов, д.11, к.2, ТРК "Французский бульвар"
Санкт-Петербург, м. пр. Ветеранов, пр.Ветеранов, д.36, корп.2, ТЦ "Манхэттен"
Ленинградская область, м. Девяткино, пос. Мурино, Привокзальная пл., д.1а, корп.1, ТК Мечта"
Ленинградская область, г. Выборг, Школьный пер., д.3, АН "Квартирный вопрос"
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Межевая, д. 18а, Торговый дом "Елена"
Единый телефонный номер – **8 (812) 983-36-76** www.ocenkaspb.com ecoe@ocenkaspb.com

ОТЧЕТ № 24369/1-П

об определении рыночной стоимости арендной платы нежилых помещений
по адресу: Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А.

ЗАКАЗЧИК Санкт-Петербургское государственное бюджетное
учреждение культуры «Санкт-Петербургский
академический Театр имени Ленсовета»

ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «Единый центр оценки и экспертиз»

ИСПОЛНИТЕЛИ Кулаев Андрей Владимирович

Дата оценки 08 июля 2024 года

Дата составления отчета 08 июля 2024 года

Санкт-Петербург
2024

Директору «Санкт-Петербургского академического Театра имени Ленсовета»
Градовскому Валерию Борисовичу

Уважаемый Валерий Борисович!

На основании договора № 24369/1-П от 11.06.2024 г. на оказание услуг по оценке заключенного между Заказчиком — Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета» и Исполнителем — ООО «Единый центр оценки и экспертиз» была выполнена оценка рыночной стоимости арендной платы за нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А, а именно:

№	Наименование
1	чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже

Дата оценки: 08.07.2024 г.

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред.). В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, указаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№	Наименование	Рыночная арендная плата за 1 кв.м, руб. в мес. без учета НДС без КУ	Рыночная арендная плата за 1 кв.м, руб. в год без учета НДС без КУ
1	чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже	1 300,00	15 600,00

Обращаем Ваше внимание, что письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

директор ООО «Единый центр оценки и экспертиз»



Кулаев А.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
3.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
3.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.2	ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	9
3.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
3.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	10
3.5	СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.6	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
3.7	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
3.8	ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ	11
3.9	ДАТА ОЦЕНКИ	11
3.10	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	12
3.11	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ	12
3.12	СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ	12
3.13	УКАЗАНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П. 30 ФСО №7)	12
3.14	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ИЛИ ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО РАЗДЕЛУ 2 ФСО «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»	12
3.15	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»	12
3.16	ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.17	ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	12
3.18	СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	12
3.19	НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН	12
3.20	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
3.21	ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	13
3.22	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
3.23	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	14
3.24	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	15
4.	ОПИСАНИЕ И ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.1	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	21
5.2	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	23
5.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	25
5.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	26
5.5	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	26
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
7.	ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	30
7.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	30
7.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
7.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	39
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	40
9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	41
10.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	42
	ПРИЛОЖЕНИЕ	43

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки	Арендная плата за нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А, а именно:			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование	1
№	Наименование			
1	чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже			
Собственник	Российская Федерация			
Ограничения (обременения) прав	Аренда			
Оцениваемые права	Право аренды			
Прочее	Является выявленным объектом культурного наследия, 781610563640006, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб), 2001-07-10, 527 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия			
Общие данные об отчете				
Основание для проведения оценки	Договор № 24369/1-П от 11.06.2024 г. на оказание услуг по оценке, заключенный между Заказчиком — Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета» и Исполнителем — ООО «Единый центр оценки и экспертиз»			
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость арендной платы			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений			
Дата определения стоимости объекта оценки	08.07.2024			
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет об оценке № 24369/1-П от 08.07.2024 г.			
Допущения и ограничивающие условия	Приведены в разделе 2 настоящего отчета			
Валюта оценки	Российский рубль			
Оцениваемые права	Право аренды			
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; 			

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки;
3. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях;
4. Заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, экологическую экспертизу и т.д.;
7. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком, только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки;
9. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя;
10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
11. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
12. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

3.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании договора № 24369/1-П от 11.06.2024 г. на оказание услуг по оценке заключенного между Заказчиком — Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета» и Исполнителем — ООО «Единый центр оценки и экспертиз» была выполнена оценка рыночной арендной платы за объект недвижимости. При этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Показатель	Описание или характеристика показателя			
Объект оценки	Арендная плата за нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А, а именно:			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование	1
№	Наименование			
1	чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже			
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки, в предпосылке о применении результатов оценки в качестве рекомендуемой величины стоимости для совершения сделки. Определение предпосылок стоимости в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» не требуется.			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений			
Собственник	Российская Федерация			
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Аренда Оценка проводится в допущении об отсутствии ограничений (обременений) прав в отношении объектов оценки			
Прочее	Является выявленным объектом культурного наследия, 781610563640006, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб), 2001-07-10, 527 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия			
Дата оценки	Актуальная			
Дата осмотра	На дату оценки			
Срок проведения оценки	20 рабочих дней с даты начала оказания услуг по Договору			
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-			
Права, учитываемые при оценке	Право аренды			
Ссылки на доступные для Оценщика документы	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН План расположения помещений Копии документов, предоставленных Заказчиком, отражены в Приложении к настоящему отчету об оценке			
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"			
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют			
Указание возможных границ интервала рыночной стоимости объекта оценки (п. 30 ФСО №7)	Не требуется			
Специальные допущения / иные существенные допущения	-			
Ограничения оценки	-			
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей указанных в задании на оценку			

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	По запросу Оценщика
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки; 3. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях; 4. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете; 5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; 6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, экологическую экспертизу и т.д.; 7. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; 8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком, только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки; 9. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя; 10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме; 11. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования; 12. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете. 13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Документы, регламентирующие Отчет об оценке	<p>Рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции и федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

3.2 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

3.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета»

ИНН 7808045220 КПП 784001001

ОГРН 1037843030202

Адрес: 191025, Санкт-Петербург, Владимирский пр.,12

Банковские реквизиты:

ПОЛУЧАТЕЛЬ: Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета», л/с 0171023)

Банк получателя:

Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу,

р/счет (казначейский) 03224643400000007200

БИК 014030106,

к/с – 40102810945370000005

3.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Единый центр оценки и экспертиз"
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН	4703138810,
ОГРН	1144703000386
Юридический адрес исполнителя	188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Межевая, д. 18, литера А.
Местонахождение исполнителя	188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Межевая, д. 18, литера А.
Телефон/e-mail	8 (812) 983-36-76, 8 (906) 265-75-55, 8 (905) 216-01-85 www.ocenkaspb.com ecoe@ocenkaspb.com
Сведения о страховом полисе	Страховая сумма полиса 5 000 000 (пять миллионов рублей), что соответствует требованиям законодательства. Полис страхования ответственности юридического лица выдан АО "АльфаСтрахование", период страхования с 18.02.2024 по 17.02.2025 г.
Сведения об исполнителе	
Ответственные исполнители (лица, подписавшие Отчет)	Оценщик – Кулаев Андрей Владимирович
Местонахождение оценщика	По месту нахождения юридического лица: 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Межевая, д. 18, литера А.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Почтовый адрес: 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Межевая, д. 18, литера А. Номер контактного телефона: (812) 334-69-02 Адрес электронной почты: www.cpa-russia.org, info@cpa-russia.org
Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены (сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона)	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.
Сведения о членстве оценщика в СРО	Член «Саморегулируемая организация «Союз «Федерация специалистов Оценщиков» (регистрационный номер 1027) 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10, офис 308.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 797146 выдан 22.06.2012 года ВЭШ Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование", период страхования с 10.02.2024 по 09.02.2025 г. №7811R/776/500011/24
Стаж работы в оценочной деятельности (согласно Трудовой книжке)	с 14.01.2013 г.
Данные о привлекаемых к проведению оценки специалистов	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания «2Б Диалог» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
-----------------------------------	--

3.5 СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственник — Российская Федерация.

3.6 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 24369/1-П от 11.06.2024 г. на оказание услуг по оценке заключенный между Заказчиком — Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета» и Исполнителем — ООО «Единый центр оценки и экспертиз».

3.7 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость. В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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:

- 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.

3.8 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов. Оценивалось право собственности на объекты оценки.

Термин «Право собственности» (Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209) означает, что собственнику принадлежит комплекс прав, включая права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3.9 ДАТА ОЦЕНКИ

Дата оценки: 08.07.2024 г.

Дата составления отчета: 08.07.2024 г.

3.10 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Выписка из ЕГРН
- План расположения помещений

Документы, представленные Заказчиком, отражены в приложении к настоящему отчету:

3.11 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

Ограничение (обременение) права: Аренда.

Прочее: Является выявленным объектом культурного наследия, 781610563640006, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб), 2001-07-10, 527 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.

3.12 СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ

Оценка проводится в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями (последняя версия).

3.13 УКАЗАНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П. 30 ФСО №7)

Определение границ интервалов не предусмотрено заданием на оценку.

3.14 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ИЛИ ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО РАЗДЕЛУ 2 ФСО «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»

Специальные и иные допущения в рамках настоящей оценки не приводятся. Общие допущения приведены в разделе 2 настоящего Отчета.

3.15 ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗДЕЛОМ III ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»

В соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 ограничения, связанные с допущениями, описываются в разделе 4 настоящего Отчета. Иные ограничения не выявлены.

3.16 ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Запрещается публикация Отчета целиком или по частям либо публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия на то Оценщика.

3.17 ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности

3.18 СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Предполагаемым пользователем результатов оценки и отчета об оценке выступает Заказчик.

3.19 НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН

Проведение дополнительных исследований не требуется

3.20 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Как правило, любой процесс оценки начинается с общего осмотра объекта оценки, описания качественных и количественных характеристик, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта оценки. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является согласование результатов, полученных с применением указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

3.21 ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов;
5. Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ, в Федеральных стандартах оценки.

3.22 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на восстановление объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Методы оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Балансовая стоимость – стоимость имущества с учетом бухгалтерской амортизации.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – стоимость воспроизводства ранее созданного объекта основных фондов в современных условиях, т.е. в ценах их приобретения на дату оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытом рынке (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Прибыль предпринимателя (девелопера). Поиск и приобретение земельного участка, обеспечение создания на нем улучшений для последующей продажи или эксплуатации - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль девелопера экономически выражает его вклад, определяемый затратами на управление и организацию строительства, общий надзор за ним и экспертизу выполненных работ, а также связанный с девелопментом риск. Однако, т. к. не все застройщики получают одинаковую прибыль, этот показатель должен представлять типичную предполагаемую прибыль девелопера.

Чистый операционный доход - рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех постоянных и операционных расходов, а также резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

3.23 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред.). В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

3.24 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме данных, приведенных в настоящей главе, нет.

4. ОПИСАНИЕ И ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является объект недвижимого имущества — нежилое помещение, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А

Краткая характеристика местоположения¹

Центральный район занимает первое место в городе по плотности населения, при этом количество желающих жить здесь не убавляется. Людей не останавливает ни посредственная экология, ни подчас заоблачные цены на жилье, ни теснота и перегруженность района. При этом строительства новых домов практически не производится, жилье в основном вторичное, причем часто не лучшего качества – район изобилует многокомнатными коммуналками (почти 43 % от всего жилого фонда), расселить которые практически нереально, да и невыгодно. Хотя некоторые все же расселенные коммуналки после ремонта и существенного вложения денег, превращаются в жилье элит-класса, служащее предметом зависти многих и многих горожан. Большой спрос на 1-2 комнатные квартиры и на видовые квартиры и комнаты.

В состав района входит 6 муниципальных округов: Дворцовый, 78 муниципальный округ Санкт-Петербурга, Литейный, Смольнинское, Лиговка-Ямская и Владимирский округа.

Граница проходит по линии Адмиралтейский проспект – Невский проспект – река Фонтанка – Гороховая улица – Адмиралтейский проспект.

На территории округа расположены 3 станции метро («Невский проспект», «Гостиный двор» и «Адмиралтейская»). Из достопримечательностей – Казанский собор, Дом Книги и Екатерининский сквер (в народе прозванный «Катькиным садиком» — любимое место сбора лиц нетрадиционной ориентации). Здесь же расположены знаменитый рынок Апраксин двор («Апрашка») – самый дешевый рынок Петербурга, аналог московского «черкизна» и самый пафосный и дорогой «Гостиный двор». Еще на территории округа располагается альма-матер будущих педагогов – РГПУ им. Герцена.

Досуговые учреждения (Государственный Русский музей, Михайловский театр и т.д.), к услугам желающих огромное количество бутиков, ресторанов и торговых центров.

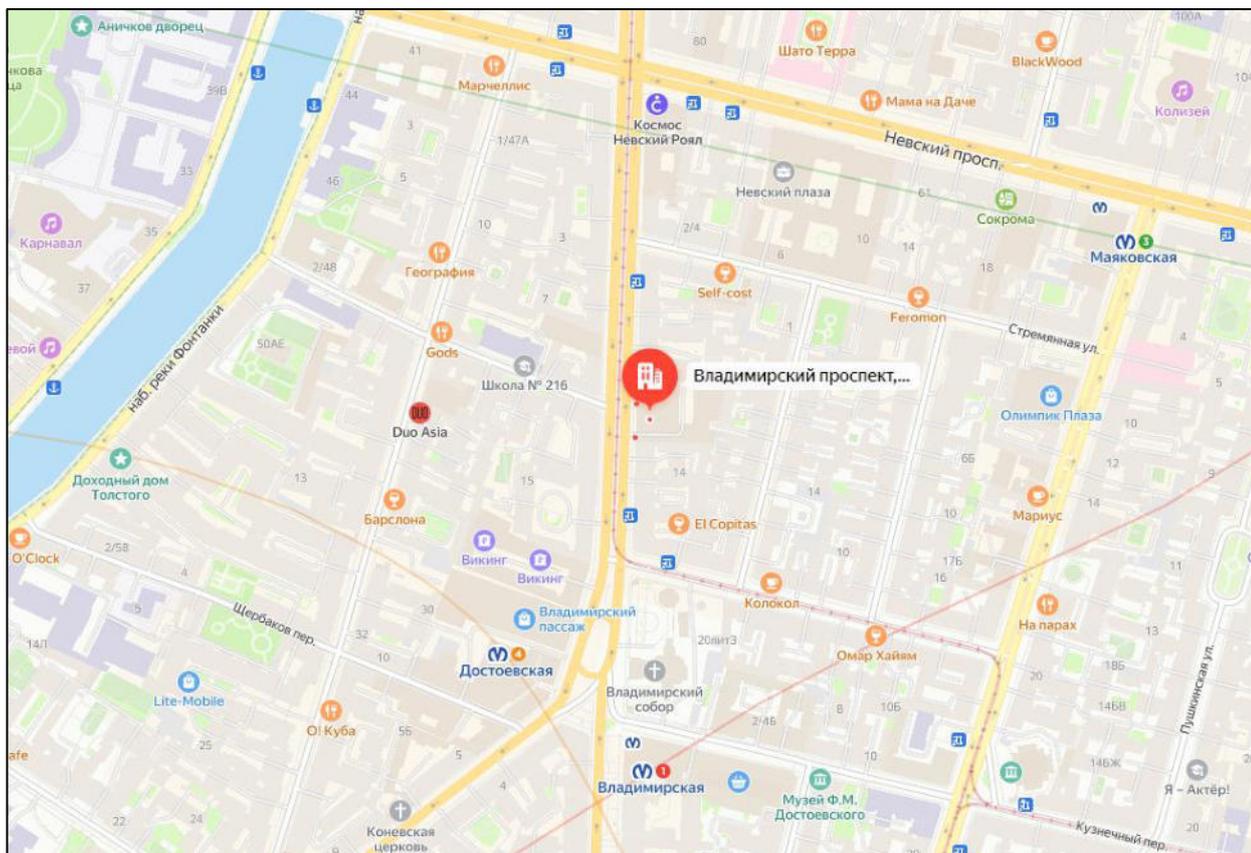
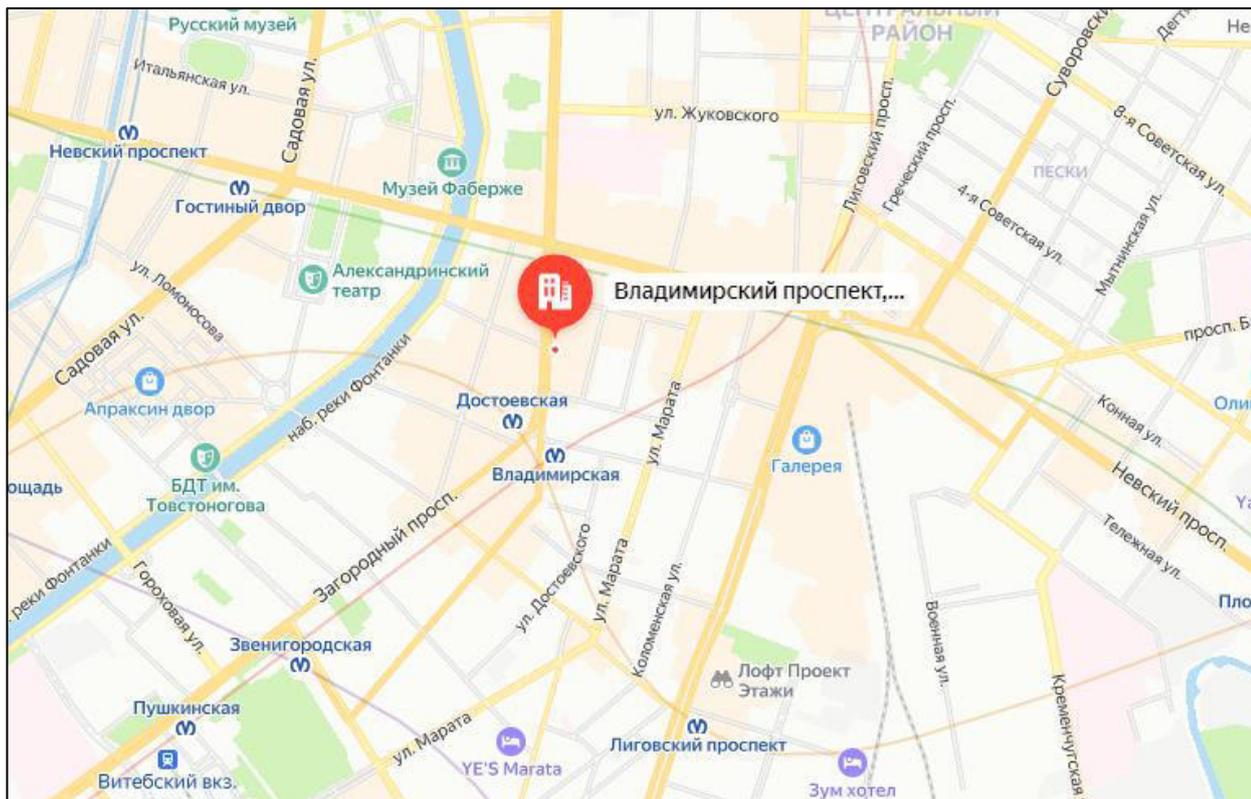
Владимирский округ ограничивается с севера Невским проспектом, с востока – Лиговским, далее граница проходит по Обводному каналу, Звенигородской и Бородинской улице и реке Фонтанке. На территории округа находятся 4 станции метро: «Владимирская», «Достоевская», «Звенигородская» и «Маяковская» плюс еще 2 на границах округа: «Площадь Восстания» и «Лиговский проспект». Развито троллейбусное и трамвайное сообщение, много автобусных маршрутов и частных маршрутов.

Инфраструктура района очень развита, по уровню комфорта Центр близок к европейским столицам. Здесь огромное количество магазинов и торговых центров, где продаются товары на любой вкус и кошелек. Конечно же, преобладают бутики, сувенирные магазины, реже встречаются магазины продуктов и книжные. Зачастую ТЦ располагаются в исторических зданиях, бизнес-застройка в центре Питера достаточно редкое явление. Кроме того, центральный район – один из очагов науки и образования – здесь располагается 12 вузов и множество библиотек, в том числе знаменитая Российская Национальная библиотека и Городская публичная библиотека им. Маяковского («Публичка» — как ее ласково называют петербуржцы). Кстати, библиотеки района в последнее время ведут довольно активную деятельность по привлечению читателей – в залах библиотек проходят встречи с интересными людьми, «Публичка» участвует в проекте «Буккроссинг» — безвозмездный обмен книгами.

Ниже представлено локальное местоположение объекта оценки с использованием сервиса «Яндекс.карты».

¹ <https://nesiditsa.ru/city/sankt-peterburg-tsentralnyiy-rayon>

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертизы»

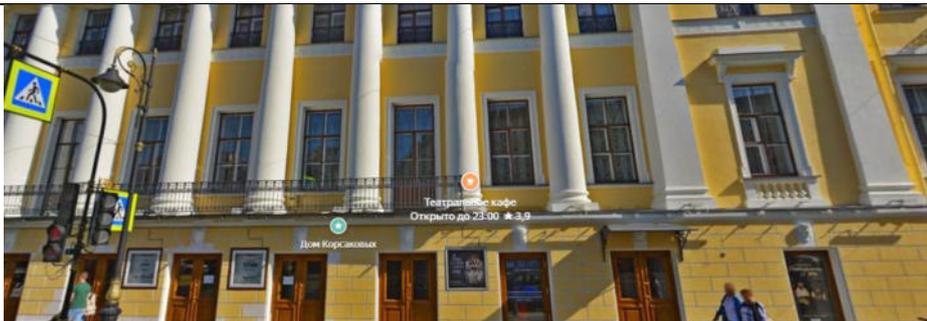


Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

Идентификация объекта оценки

Далее в табличной форме представлена идентификация объекта оценки.

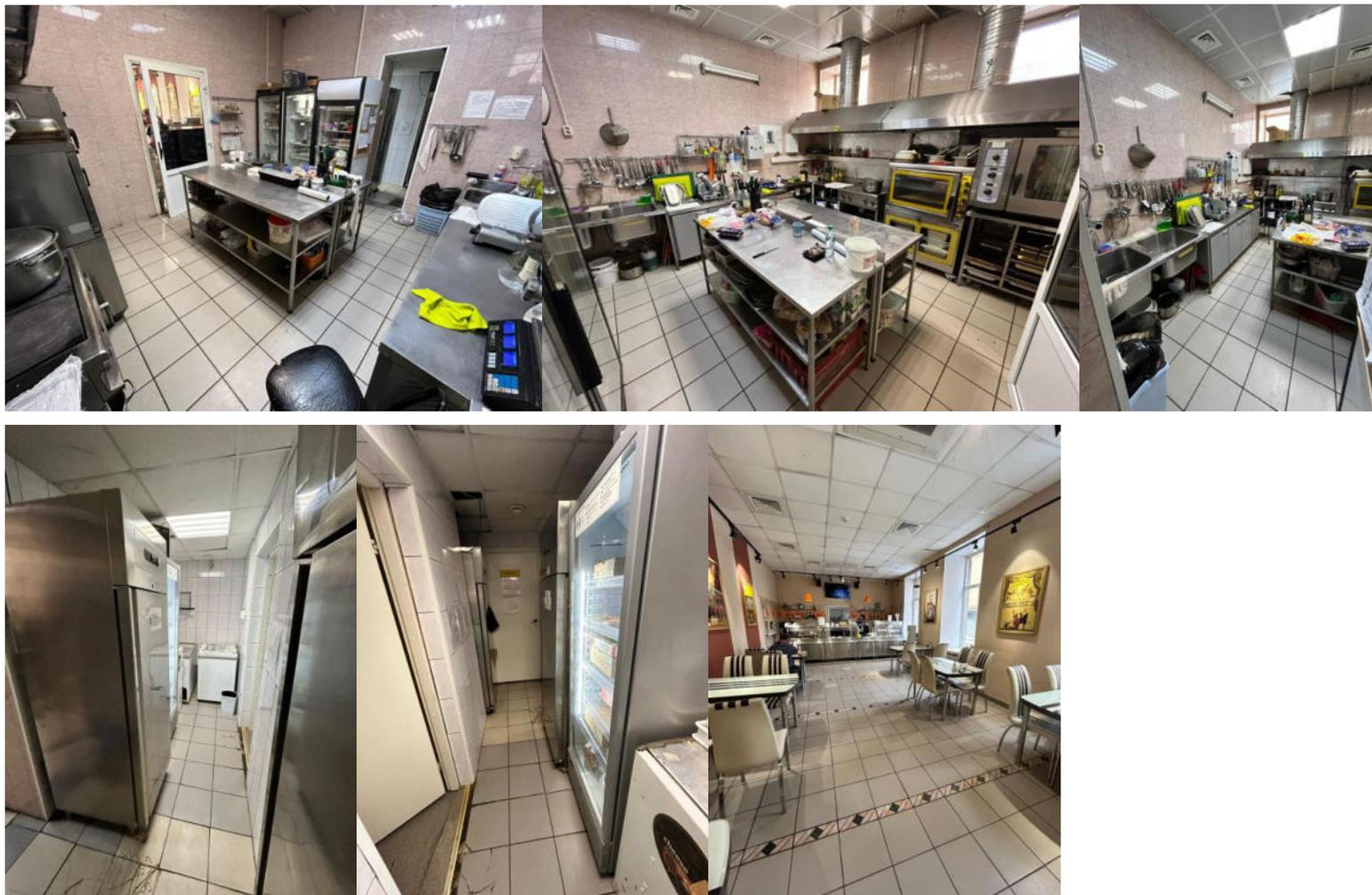
Таблица 1. Идентификация объекта оценки

Показатель	Объект оценки №1																														
Адрес	Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А, пом. 12,13																														
Идентификация	чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже																														
Местоположение (район)	Центральный																														
Общая площадь здания, кв.м	7749.4																														
Этажность	1-4, в том числе подземных 0																														
Год постройки	1850																														
Состояние	Отличное																														
Панорама																															
Площадь, кв. м (сдаваемая в аренду)	50,8																														
Этаж расположения	2																														
Состояние	Хорошее (типовое состояние)																														
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости не представлены																														
Наличие коммуникаций	<p>Все необходимые</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Занимаемые этажи:</th> <th>Элементы благоустройства здания:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1-й этаж</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2-й этаж (с лифтом)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 2-й этаж (без лифта)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Отопление</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Выше 2-го (с лифтом)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Канализация</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Выше 2-го (без лифта)</td> <td>Элементы благоустройства объекта учета *:</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)</td> <td><input type="checkbox"/> Электроснабжение</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением более 1.5 м)</td> <td><input type="checkbox"/> Водоснабжение</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)</td> <td><input type="checkbox"/> Отопление</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением более 0.5 м)</td> <td><input type="checkbox"/> Канализация</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Технический этаж</td> <td>Элементы благоустройства объекта аренды **::</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Отопление</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Канализация</td> </tr> </tbody> </table>	Занимаемые этажи:	Элементы благоустройства здания:	<input type="checkbox"/> 1-й этаж	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение	<input type="checkbox"/> 2-й этаж (с лифтом)	<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение	<input checked="" type="checkbox"/> 2-й этаж (без лифта)	<input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input type="checkbox"/> Выше 2-го (с лифтом)	<input checked="" type="checkbox"/> Канализация	<input type="checkbox"/> Выше 2-го (без лифта)	Элементы благоустройства объекта учета *:	<input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)	<input type="checkbox"/> Электроснабжение	<input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением более 1.5 м)	<input type="checkbox"/> Водоснабжение	<input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)	<input type="checkbox"/> Отопление	<input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением более 0.5 м)	<input type="checkbox"/> Канализация	<input type="checkbox"/> Технический этаж	Элементы благоустройства объекта аренды **::		<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение		<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение		<input checked="" type="checkbox"/> Отопление		<input checked="" type="checkbox"/> Канализация
Занимаемые этажи:	Элементы благоустройства здания:																														
<input type="checkbox"/> 1-й этаж	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение																														
<input type="checkbox"/> 2-й этаж (с лифтом)	<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение																														
<input checked="" type="checkbox"/> 2-й этаж (без лифта)	<input checked="" type="checkbox"/> Отопление																														
<input type="checkbox"/> Выше 2-го (с лифтом)	<input checked="" type="checkbox"/> Канализация																														
<input type="checkbox"/> Выше 2-го (без лифта)	Элементы благоустройства объекта учета *:																														
<input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)	<input type="checkbox"/> Электроснабжение																														
<input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением более 1.5 м)	<input type="checkbox"/> Водоснабжение																														
<input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)	<input type="checkbox"/> Отопление																														
<input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением более 0.5 м)	<input type="checkbox"/> Канализация																														
<input type="checkbox"/> Технический этаж	Элементы благоустройства объекта аренды **::																														
	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение																														
	<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение																														
	<input checked="" type="checkbox"/> Отопление																														
	<input checked="" type="checkbox"/> Канализация																														
Собственник	Российская Федерация																														
Иные сведения	Здание в котором расположены объекты является выявленным объектом культурного наследия, 781610563640006, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб), 2001-07-10, 527 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.																														

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

Материалы фотофиксации объекта оценки представлены ниже.

001



5. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рыночную стоимость объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая и политическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

5.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_deka_br_2023_goda.pdf; https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/december_2023/

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0%

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма **строительных работ** в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов **оптовой торговли** сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре **грузооборот транспорта** вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. **Кредитование экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. **Потребительская активность** продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря **инфляция** составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. **Безработица** в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь–ноябрь 2023	ноябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	I кв. 2022	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 г.

5.2 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ²

В январе–мае 2023 года наибольшая доля в обороте организаций, как в городе, так и в области традиционно приходилась на организации оптовой и розничной торговли и обрабатывающих производств, в Санкт-Петербурге около 80%, в Ленинградской области – приближалась к 70%. Общий объем оборота по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился по Санкт-Петербургу на 20%, по Ленинградской области – на 2%.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе–мае 2023 года по сравнению с январем–маем 2022 года составил 102,7%.

Положительная динамика в январе–мае отчетного года отмечалась в обрабатывающих производствах – рост составил 4,0%. В добыче полезных ископаемых, в топливно-энергетическом секторе, в отраслях, связанных с водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений зафиксировано снижение, соответственно в 3,3 п. п., на 1,4 и на 1,6%.

² https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93_052023.pdf

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе– мае 2023 года по сравнению с январем–маем 2022 года составил 102,4%.

По отраслям промышленности положительная динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых и в обрабатывающих производствах – рост на 11,2 и на 6,1% соответственно. В энергетическом секторе и в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений отмечено снижение на 11,0 и на 1,7% соответственно.

Строительство

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе–мае 2023 года в Санкт-Петербурге увеличился на 9,3% и составил 193,0 млрд. рублей, в Ленинградской области – уменьшился на 14,6% и составил 61,9 млрд. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2022 года по СанктПетербургу – 109,3%, по Ленинградской области – 85,4%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 177,7 млн. рублей, в Ленинградской области на 129,8 млн. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2022 года составил 57,4% по городу и 13,3% по области.

Ввод в действие жилых домов в январе–мае текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Санкт-Петербурге снизился на 13,8%, а в Ленинградской области снизился на 5,2% и составил 1423,0 тыс. кв. м жилой площади (32 281 квартира) в городе и 1715,7 тыс. кв. м жилой площади (22 597 квартир) в области.

Ввод в действие жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге снизился на 24,8% и составил 382 дома общей площадью 89,5 тыс. кв. м, в Ленинградской области снизился на 1,5% и составил 8 748 домов общей площадью 1175,9 тыс. кв. м.

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Приморский район – 366,4 тыс. кв. м., Красносельский и Красногвардейский районы, ввод по каждому из которых – 191,1 тыс. кв. м., в Ленинградской области – Всеволожский район – 800,5 тыс. кв. м. (46,7% от общего ввода по области) и Ломоносовский район – 271,0 тыс. кв. м., из которых 79,8% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области, включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга, в январе–мае 2023 года составил 38,9 млрд. рублей, что на 2,7% выше уровне января–мая 2022 года.

По состоянию на 1 июня 2023 года в хозяйствах всех категорий яровые культуры посеяны на площади 57,8 тыс. га, что на 5,1% больше уровня предыдущего года. В сельскохозяйственных организациях посевы яровых культур составили 44,7 тыс. га (на 8,5% больше, чем годом ранее), из них зерновых культур – 27,6 тыс. га (на 4,3% больше). Доля хозяйств населения и фермеров составила в общих посевах 22,7%, в посевной площади картофеля – 86,3%, овощей – 81,5%.

Потребительский рынок

За январь–май 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 29,5%, в области на 13,6%. Оборот розничной торговли снизился в городе на 2,3%, в области на 2,1%. Оборот общественного питания увеличился в городе и в области на 12,4%.

За январь–май 2023 года услуги, оказанные населению, к соответствующему периоду 2022г составили в Санкт-Петербурге 104,3%, в Ленинградской области – 110,0%.

Цены

За период январь–май 2023 года индекс потребительских цен в СанктПетербурге составил 102,4% (против 111,4% за аналогичный период прошлого года), в Ленинградской области – 102,6% (против 110,2%).

В мае текущего года ИПЦ в городе составил 100,3%, в области 100,2%.

ИПЦ на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 99,7%, в Ленинградской области – 99,8%.

Значительное влияние на динамику цен на продовольственные товары оказало снижение цен на плодоовощную продукцию, в городе снижение составило 0,9%, в области – 3,3%.

Рост цен на непродовольственные товары оказал наименьшее влияние на ИПЦ и составил в Санкт-Петербурге 0,1%, в Ленинградской области – 0,3%.

Рост цен на услуги оказал существенное влияние на ИПЦ, экскурсионные услуги стали дороже – в городе на 10,5%, в области – на 16,5%, проезд в поездах дальнего следования подорожал одинаково в городе и области на 10,3%, санаторно-оздоровительные услуги (9,6% и 12,4%).

За месяц потребительские цены на услуги выросли в Санкт-Петербурге на 1,2%, в Ленинградской области – на 0,7%.

Рынок труда

В апреле 2023 года по сравнению с апрелем 2022 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 0,4% , в Ленинградской области – на 1,0%.

По данным Комитетов по труду и занятости населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области численность официально зарегистрированных безработных с мая 2022 года по май 2023 года уменьшилась в городе на 27,7%, в области – на 15,1% и составила на конец мая 2023 года, соответственно, 12,7 и 3,4 тыс. человек.

Заработная плата работников

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2023 года, составила в городе 92316 рублей, в области – 65274 рубля. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2022 года увеличилась в городе на 9,6%, в области – на 7,7%. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 июня 2023 года составила в Санкт-Петербурге 65,0 млн. рублей, в Ленинградской области – 24,7 млн. рублей. По сравнению с 1 мая 2023 года объем задолженности составил в городе 64,4%, в области – 66,5% и по сравнению с 1 июня 2022 года, соответственно, 205,5% и 65,2%.

Демография

За январь–апрель 2023 года численность населения увеличилась в Санкт-Петербурге на 0,4 тыс. человек, в Ленинградской области – на 2,5 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 мая 2023 года в городе она составила 5600,4 тыс., в области – 2026,3 тыс. человек.

Число родившихся на 1000 человек населения, по сравнению с соответствующим периодом 2022 года, в Санкт-Петербурге уменьшилось на 6,7%, в Ленинградской области увеличилось на 5,3%, смертность в городе и области уменьшилась, соответственно, на 21,2% и 20,4%.

За январь–апрель 2023 года смертность превысила рождаемость в городе 29,5% (в январе–апреле 2022г. – в 1,5 раза), в области – в 2,0 раза (в январе – апреле 2022г. – в 2,7 раза).

Число зарегистрированных браков, по сравнению с январем–апрелем 2022 года, в городе уменьшилось на 20,8%, в области увеличилось на 10,0%, количество разводов в городе и области увеличилось, соответственно, на 6,7% и 9,4%.

Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС).

5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- Производственно – складская недвижимость;
- Офисно – торговая недвижимость и схожие типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

Согласно представленным данным можно сделать вывод, что объект оценки относится к торгово-офисной недвижимости и схожим типам объектов.

5.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

К основным ценообразующим для сегмента рынка можно отнести следующие³:

- Местоположение;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Этаж расположения помещения
- Передаваемые имущественные права;
- Состояние отделки помещений;

5.5 ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ офисной недвижимости Санкт-Петербурга за 4 квартал 2023 г.⁴

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3964 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 737,25 кв. м на 1 тысячу человек).



Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования ранее привели к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. В настоящий момент инвестиционный спрос в данный сектор возвращается, растёт число проектов и спрос на приобретение офисных помещений и зданий. Собственники-компании видят в покупке офиса способ вложения и сохранения имеющихся средств.

На конец года число коворкингов в Санкт-Петербурге составляет около 90 объектов, треть из них находится в Центральном районе. Примерно две трети коворкингов являются частью сетей. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE». Операторы коворкингов всё больше ориентируются на корпоративных клиентов.

Структура спроса в офисном сегменте меняется незначительно: доля IT-компаний составляет около 50,0%, нефтегазовый сектор на втором месте (около 30,0%). На третьем — производственные компании, в том числе госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости на конец квартала составила 75,0% для класса А и 89,0% для класса В/В+. Для коворкингов среднерыночный уровень заполняемости составляет около 83,0%.

³ При необходимости анализ факторов приводится Оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта оценки в соответствующем разделе Отчета

⁴ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/ofisnaya_4_kv.pdf

Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв. м. Возросло влияние фактора транспортной доступности и наличия большого числа парковочных мест (фактор расширения зон платной парковки в городе).

Хотя часть экспертов считает, что сегмент гибких офисных пространств уже насыщен, число сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко, тем не менее число проектов по их организации действительно сократилось.



Из-за роста заполняемости и незначительной величины ввода новых площадей тенденция на снижение арендных ставок закончилась.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 280–1 480 руб./кв. м для класса В/В+

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений — 107,1–112,1 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 950–1050 руб./кв. м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 17,8 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 12,6 тыс. руб. в мес. — за плавающее. Аренда в сутки в среднем составляет 1 тыс. руб. за место.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов — 10,0%–12,0%.

Анализ рыночных данных

Далее в табличной форме представлены актуальные на дату оценки предложения о сдаче в аренду торгово-офисных помещений в районе расположения объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов рассматривались наиболее сопоставимые помещения по площади.

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

Таблица 2. Предложения об аренде помещений для ОО №1

№	Месторасположение	Площадь, кв.м	Источник информации (ссылка)	Стоимость, руб. с НДС в месяц	Стоимость, руб./кв.м с НДС в месяц
1	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 15	36,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_1764622764	55 000	1527,78
2	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 63	63,6	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_63.6_m_2642624534	127 200	2000,00
3	Санкт-Петербург, Большая Московская ул., 2/1	200,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_200_metrov_v_1_minute_ot_metro_v_tsentre_3516283486	380000	1900,00
4	Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 59	206,8	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_206.8_m_3723031453	-	1700,00
5	Санкт-Петербург, Малая Московская ул., 5	62,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_4247770070	105 000	1693,55
6	Санкт-Петербург, ул. Марата, 47-49	86,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_bts_gelios_3458135562	116 100	1350,00
7	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 17	24,6	https://realty.ya.ru/offer/3989193253436749474/	36 000	864
	Мин.				1350
	Макс.				2000

Стоимость представленных выше предложений об аренде недвижимости варьируется от 426 до 864 руб. за кв.м.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон стоимости определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (различие в общей площади, условие торга). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы по разделу:

1. Согласно представленным данным можно сделать вывод, что объект оценки относится к торгово-офисной недвижимости и схожим типам объектов.
2. К основным ценообразующим факторам можно отнести местоположение, этаж расположения и состояние отделки объекта.
3. Объем предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3964 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 737,25 кв. м на 1 тысячу человек).. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 280–1 480 руб./кв. м для класса В/В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений — 107,1–112,1 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 950–1050 руб./кв. м в мес.
4. Стоимость предложений об аренде недвижимости в локации объект оценки варьируется от 1350 до 2000 руб. за кв.м. по сопоставимым объектам.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиками варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое **из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.**

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящее из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при неизменном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объектов.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

С учетом конструктивно-планировочных решений объекта и текущего использования объекта оценки, наиболее эффективное использование объекта оценки принимается в качестве «объекта торгово-офисной недвижимости и схожие типы объектов» («как есть»).

7. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

Как правило, любой процесс оценки начинается с общего осмотра объекта оценки, описания качественных и количественных характеристик, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта оценки. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

7.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- 2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) определение прибыли предпринимателя;
- 4) определение износа и устареваний;
- 5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таким образом, стоимость недвижимости, рассчитанная в рамках затратного подхода, будет равна полной восстановительной стоимости (ПВС) за минусом накопленного износа (И).

Согласно ФСО №7 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.

Таким образом, применения затратного подхода к оценке помещения для целей настоящей оценки не применимо и будет противоречить действующему законодательству.

7.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения используют типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Выбор метода расчета

В рамках данного отчета Оценщик использовал метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве единицы сравнения используется наиболее типичный ориентир на рынке недвижимости – стоимость за 1 квадратный метр.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости;
- определение цен продажи;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта;
- обоснование и расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями;

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

- взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом, (аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен далее. Описание вносимых корректировок представлено далее после расчетных таблиц. Принт-скрины объектов-аналогов расположены в приложении к настоящему отчету.

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

Таблица 3. Расчет рыночной арендной платы ОО №1

Характеристики/параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид передаваемого права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Месторасположение (адрес)	Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 63	Санкт-Петербург, Малая Московская ул., 5	Санкт-Петербург, ул. Марата, 47-49	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 17
Общая площадь, кв.м	50,8	63,6	62	86	24,6
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Условия продажи (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
Дата оценки/предложения	июл.24	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_63.6_m_2642624534	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_62_m_4247770070	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_bts_gelios_3458135562	https://realty.ya.ru/offer/3989193253436749474/
КУ в ставке	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	Включены
Вход	С улицы	С улицы	С улицы	С улицы	Со двора
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб. с учетом НДС в месяц	-	127 200	105 000	116 100	36 000
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб./кв.м с учетом НДС в месяц	-	2000,0	1693,5	1350,0	1463,4
Корректировка на КУ		1,00	1,00	1,00	0,85
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб./кв.м с учетом НДС в месяц (без КУ)		2 000	1 694	1 350	1 244
1 группа корректировок					
Вид передаваемого права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на вид передаваемых имущественных прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости,		2 000	1 694	1 350	1 244

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертизы»

Характеристики/параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
руб./кв.м					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		2 000	1 694	1 350	1 244
Условия продажи (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условия продажи (%)		-3,50%	-3,50%	-3,50%	-3,50%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		1 930	1 634	1 303	1 200
Дата оценки/предложения	окт.23	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м после 1-ой группы корректировок		1 930	1 634	1 303	1 200
2 группа корректировок					
Месторасположение (адрес)	Санкт-Петербург, пр-т Владимирский, д. 12, литера А	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 63	Санкт-Петербург, Малая Московская ул., 5	Санкт-Петербург, ул. Марата, 47-49	Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, 17
Корректировка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		1 930	1 634	1 303	1 200
Общая площадь, кв.м	50,8	63,6	62	86	24,6
Корректировка (%)		3,66%	3,24%	8,79%	-10,95%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		2001	1687	1417	1069

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

Характеристики/параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коммуникации	Все необходимые				
Корректировка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		2001	1687	1417	1069
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		2001	1687	1417	1069
Этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
Корректировка (%)		-9,00%	-9,00%	0,00%	5,81%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		1821	1535	1417	1131
Вход	С улицы	С улицы	С улицы	С улицы	Со двора
Корректировка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	23,46%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		1821	1535	1417	1396
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		1821	1535	1417	1396
Абсолютная валовая корректировка (по второй группе корректировок, без учета скидки на торг)		16,16%	15,74%	12,29%	43,73%
Вес аналога относительный		6,2	6,4	8,1	2,3
Вес аналога в %		26,94%	27,66%	35,43%	9,96%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС в месяц	1556,51				
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м без НДС	1297,09				
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м без НДС (округленно)	1300,00				

Обоснование вносимых корректировок*Поправка на передаваемые права на объект*

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту оценки и объектам-аналогам. В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные схемы расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. Объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Поправка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены. Корректировка на условия сделки проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт».

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Скидка на торг принималась в размере среднего значения для 8-9 группы объектов—3,5%. С учетом локации принималось верхнее значение.

Поправка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Поправка на местоположение

Поправка на площадь принималась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт».

Общество с ограниченной ответственностью «Единый центр оценки и экспертиз»

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенной пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,522

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
S – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
n – коэффициент торможения.

01.07.2024

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

Корректировка на площадь: $\left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{аналог}}} \right)^{K_{\text{торм}}}$

Поправка на площадь

Корректировка на площадь проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт».

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{-n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,667
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,542

01.07.2023

Поправка на этаж

Корректировка на этаж проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт».

1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,82	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86

Поправка на тип входа

Корректировка на тип входа проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт».

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношение удельной цены предложения коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линей застройки (или внутри квартала), к удельной цене предложения объектов, расположенных на первой линии улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношение цены предложения объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к цене предложения объектов, расположенных на главной (транзитной или выехной из города (поселка) с прямым выходом на магистральный проезд).

К расчету приняты разные цены предложения коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположение в ценовой зоне населенного пункта, назначения и класса качества, техническом состоянии, общей площади.

Уточни расчеты StatRiel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,50	0,86	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,80	0,84
3	Склады и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97
Б. Аренды:				
4	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,87	0,94	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,89	0,86
6	Склады и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97

01.07.2024

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» · Сертификат №118520050510 от 24.02.2016; Министерства юстиции Российской Федерации
Объявлено. Качество. Определено!

Поправка на КУ в составе арендной ставки

Согласно представленным в предложении данным, ставка по аналогу №4 включает в себя КУ. На первом этапе ставка была скорректирована на величину КУ в размере 15,0% согласно данным «Автоматизированная финансовая оценочная система АФОС»⁵

Таблица 4

Данные для расчета коммунальных платежей

Показатель	Доля	База
Коммунальные платежи	0,1...0,2	Рассчитываются от валового дохода

По прочим ценообразующим факторам объекты сопоставимы.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/|S_{1...n}|}{1/|S_1| + 1/|S_2| + \dots + 1/|S_n|},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

⁵ <https://cepes-invest.com/handbook/comev21/Operating-expenses-2021>

$S1...n$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

$S1$ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

$S2$ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/Sn$ – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

7.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Учитывая, что в рамках настоящего Отчета объектом выступает рыночная арендная плата, Оценщик отказался от применения доходного подхода.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных с использованием классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Несмотря на то, что выбор конкретного подхода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самих оцениваемых объектов, результат всех упомянутых процедур должен быть один – рыночная стоимость.

В предыдущих разделах отчета были рассмотрены три классических подхода к оценке рыночной величины рыночной стоимости недвижимого имущества. Обоснованный отказ от применения затратного подхода описан в соответствующих разделах настоящего отчета.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка Рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных двумя подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.

Ниже в таблице представлен процесс согласования результатов оценки с применением различных подходов.

Таблица 4. Согласование результатов оценки, полученных с применением различных подходов

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Весовой коэффициент	Рыночная арендная плата, руб. без НДС за 1 кв.м в месяц
чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже	Не применялся	1 300,00	Не применялся	0,0/1,0/0,0	1 300,00

Таким образом,

№	Наименование	Рыночная арендная плата за 1 кв.м, руб. в мес. без учета НДС без КУ	Рыночная арендная плата за 1 кв.м, руб. в год без учета НДС без КУ
1	чз1 образована из части здания ч.п. 58-60, 61(часть),62,64-66 помещения 1-Н площадью 50.8 кв.м, расположенного на 2 этаже	1 300,00	15 600,00

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

Настоящим оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- настоящая оценка была проведена специалистами компании «Единый центр оценки и экспертиз» в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.
- проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- все материалы, использованные при проведении оценки и являющиеся основанием для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика.

Оценщик
Кулаев А.В.



Директор ООО «Единый центр оценки и экспертиз»
Кулаев А.В.



10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Налоговый кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
10. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
11. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
12. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.02.2002 г. № 568-р);
13. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1995;
14. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005;
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса, Москва, «Финансы и статистика», 2002;
16. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994;
17. Прорвич В.А. Оценка урбанизированных земель . - М.:Экономика, 2004;
18. Рекомендации к отчету об оценке недвижимости (Гильдия оценщиков Московской торгово-промышленной палаты). <http://amtpp.ru/digm/ned2.asp>;
19. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург "МКС" 2007;
20. Интернет сайты.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1 Документы Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Кулаев Андрей Владимирович

ИНН 470314380408

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.04.2023 г., регистрационный № 1027

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» апреля 2024 г.

Президент

М.А. Скатов



0694

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



14561178

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/50011/24**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «31» января 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ЕДИНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ»
188643, ОБЛАСТЬ ЛЕНИНГРАДСКАЯ, РАЙОН ВСЕВОЛОЖСКИЙ, ГОРОД ВСЕВОЛОЖСК, УЛИЦА МЕЖЕВАЯ, 18А
ИНН: 4703138810 КПП: 470301001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/4/3c48bc19ffff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «18» февраля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» февраля 2025 г. (Период страхования)
Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «18» декабря 2014г.

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» февраля 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков



14560831



ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7811R/776/50013/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «31» января 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Оценщик Кулаев Андрей Владимирович
Дата рождения 05.10.1985
ИНН: 470314380408
Паспорт серия . номер .

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/473c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с . Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «10» февраля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «09» февраля 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

2 500,00 (Две тысячи пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «10» февраля 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Лист 4	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 8
Всего разделов: 85	
05.02.2024г. № КУВИ-001/2024-36790009	
Кадастровый номер: 78:31:0001223:2028	
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 25.04.2022 15:47:35</p> <p>номер государственной регистрации: 78:31:0001223:2028-78/011/2022-28</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.04.2022 на 3 года</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "БЕНУАР", ИНН: 7840357538, ОГРН: 1077847097305</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Договор аренды (субаренды), № 1/02-22, выдан 01.02.2022, дата государственной регистрации: 25.04.2022, номер государственной регистрации: 78:31:0001223:2028-78/011/2022-29</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 05.12.2018 16:29:17</p> <p>номер государственной регистрации: 78:31:0001223:2028-78/042/2018-14</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2018 5 лет</p>
4.3	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары: 828028250405820108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КОРПОРАЦИИ деловых отношений № 05.02.2024 16:09:2024</p>	
<p>Полное наименование должности</p> <p>Инициалы, фамилия</p>	

Лист 6	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего листов выписки: 85	Всего разделов: 8
05.02.2024г. № КУВИ-001/2024-36790009	
Кадастровый номер: 78:31:0001223:2028	
1	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или допозволений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>1.2 Собственник (правообладатель): Санкт-Петербург</p> <p>1.2.1 данные отсутствуют</p> <p>2.2 Собственность: 1157477.1</p> <p>11.05.2000 00:00:00</p> <p>3.2 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Аррента</p> <p>дата государственной регистрации: 24.11.2022 13:23:30</p> <p>номер государственной регистрации: 78:31:0001223:2028-78/01/2022-32</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.11.2022 по 31.12.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное государственное учреждение культуры "Государственный академический Мариинский театр", ИНН: 7812024600, ОГРН: 1027810251006</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данным отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № 004/32/22, выдан 01.10.2022, дата государственной регистрации: 24.11.2022, номер государственной регистрации: 78:31:0001223:2028-78/01/2022-33</p> <p>данные отсутствуют</p>



ПОЛНОЕ наименование должности

Инициалы, фамилия

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Владимирский проспект	
Номер дома	12	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Владимирский проспект, дом 12

Тип здания:

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

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

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

	1-Н (ч.п.58-60, 61(часть),62,64-66)
--	-------------------------------------

Занимаемые этажи:

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

<input type="checkbox"/>	Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **:

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

Входы в помещение:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:	5	5,6,7,8,9
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	3	10,11,12
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

7749.4

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

50.8

1-Н (ч.п.58-60,61(часть),62,64-66)

Коэффициент потребительских качеств ***:

1

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств ***(кв. м):

50.8

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

50.8

Примечания (сведения о перепланировке и т.д.)

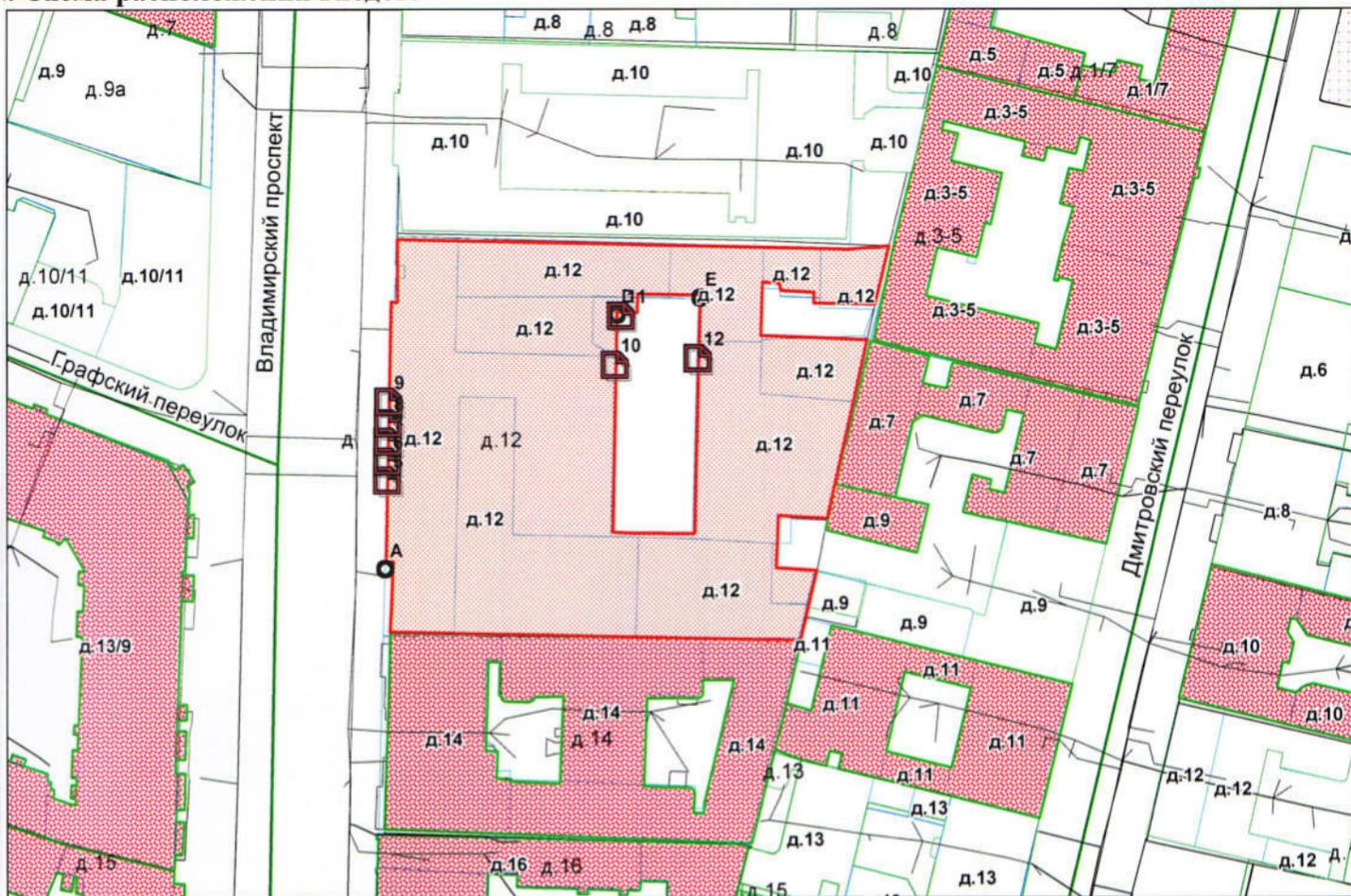
Планировка и благоустройство по состоянию на 2013г.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	A	5	115524.67	93643.74	
2	A	6	115524.74	93646.64	
3	A	7	115524.80	93649.64	
4	A	8	115524.86	93652.44	
5	A	9	115524.93	93655.74	
6	D	10	115559.51	93661.28	
7	D	11	115560.45	93668.64	
8	E	12	115572.19	93662.25	

Исполнитель: Попкова В.Н.
 Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
 ПИБ Центрального района:
 Дата: 24 января 2019 года

Н.В.Крайнова



Район: Центральный



Прошито и пронумеровано
_____ листа (ов)

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

Информация об объектах - аналогах

Объект – аналог №1

Офис, 63.6 м²

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
















127 200 Р в месяц ▾

24 000 Р в год за м², залог 127 200 Р

Показать телефон
в 996 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Отдел аренды Измайловский
 гостиный двор
 Компания
 На Аудит с мая 2017
 Завершено 62 объявления
[Реквизиты проверены](#)

В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Светлана

О помещении

Общая площадь: 63.6 м²
 Этаж: 1
 Высота потолков: 2.7 м
 Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
 Тип аренды: прямая
 Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 🔗 Проходимость объекта
- 🔗 Возможные конкуренты
- 🔗 Пешая доступность
- 🔗 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Вост-Плюс», ОГРН: 5167746245980.

Расположение

Санкт-Петербург, Невский пр-т, 63

- Маяковская 🚶 до 5 мин.
- Площадь Восстания 🚶 6–10 мин.
- Владимирская 🚶 6–10 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Прямая аренда от собственника. Без комиссии.

Помещение расположено в самом сердце города Санкт-Петербурга.

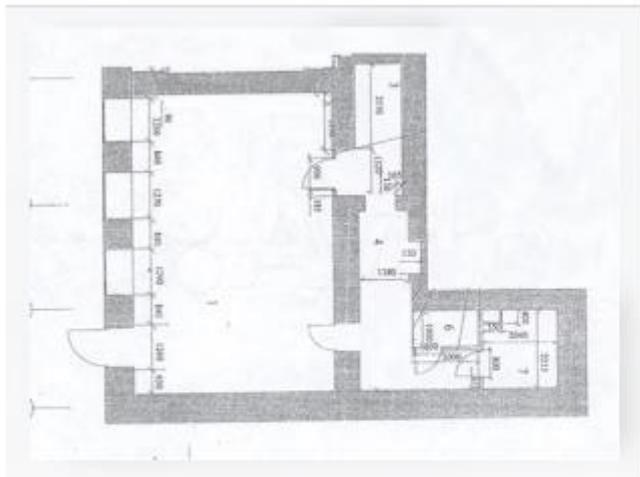
Адрес: ст.м. Маяковская / Площадь Восстания, Невский проспект, дом 63 (вход со двора, до ст.м. Маяковская - 250 метров.)

- Общая площадь помещения 63,3 кв.м. Отдельный вход. Этаж: 1 / 5. Высота потолка - 2,67 м.
- Планировка: 3 комнаты (все помещения с окнами) + подсобное помещение (кухня или серверная) + с/у. Установлены кондиционеры.

Объект – аналог №2

Торговая площадь, 62 м²

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



О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 62 м ²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 12 мес.
Высота потолков: 3 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- [Проходимость объекта](#)
[Возможные конкуренты](#)
- [Пешая доступность](#)
[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Санкт-Петербург, Малая Московская ул., 5

- Владимирская ⚡ до 5 мин.
- Достоевская ⚡ до 5 мин.
- Лиговский проспект ⚡ 6–10 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Отличное универсальное помещение в минуте от метро! Прямая аренда от собственника!

О здании

Объект – аналог №3

105 000 Р

в месяц

1 ЕРБ в месяц за м², залог 105 000 Р

[Показать телефон](#)
в 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё дешевле?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Компания
Завершено 34 объявления

[Документы проверены](#) [Надёжный партнёр](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Леонид

Помещение в БЦ Гелиос

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



[Показать телефон](#)
 в 3000 1000-3000

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сайты?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

A2 Групп
 Компания
 На Авито с февраля 2023
 Завершено 389 объявлений

[Надёжный партнёр](#)
[Реквизиты проверены](#)

54 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
 Баращук Роман

О помещении

Общая площадь: 86 м²
 Этаж: 2
 Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
 Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Марата, 47-49
 • Лиговский проспект ⚡ 6-10 мин.
 • Владимирская ⚡ 6-10 мин. • Достоевская ⚡ 6-10 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 47483156 Добро пожаловать в БЦ Гелиос - идеальное место для реализации ваших бизнес-идей! Сочетание пространства, удобства и доступности делает это помещение идеальным выбором для вашего предприятия.

Общей площадью 86 квадратных метра, вы получаете просторное помещение, где сможете воплотить любые концепции. Большое пространство предоставляет гибкость в размещении мебели и организации рабочего пространства, чтобы

Объект – аналог №4

Недвижимость Разместить объявление Продом

Новостройки Купитесь Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса За рубежом **Аренда** **САМОЛЕТ**

Недвижимость в Санкт-Петербурге (70) Снять Коммерческая недвижимость Офис Санкт-Петербург, 24,6 м²

23 сентября 2022 г., 95 просмотров

24,6 м², офис
36 000 Р в месяц [Следите за ценой](#)
 1 483 ₽ за м²

НДС включен · долгосрочная аренда
 прямая аренда

[Показать телефон +7 \(800\) 400-00-00](#)

Владимир
 Агентство «RoKos»

Санкт-Петербург, Владимирский проспект, 17
 Дистанция 1 км, 4
 400 м до станции



Расположение Объекты рядом

Панорама Обзор вокруг

Яндекс.Драйв Выше скорости

Транспорт Высокоскоростной

24,6 м² **3 этаж** **офис**
 общая этажи назначение

Бизнес-центр «Владимирский 17»

Класс C · Общая площадь 9 625 м² · 6 этажей
 Построен в 1960г. · Приточная вентиляция · Частичная рециркуляция

Ещё 10 удобств

Грузовая доставка для ваших вещей **Доставка**
 Вызовите в Доставке · Узнать больше

История объявлений в этом доме · Последняя цена · Дата снятия

	Аренда 75 м² 4 этаж	87 000 Р / мес. 1 160 Р / м² / мес.	Сдается Включением Б.д.
--	-------------------------------	---	-----------------------------------

[В историю объявлений](#)

Описание

- Без комиссии для арендатора. Договор аренды заключается напрямую с собственником.
- Офисное помещение, площадью 24м².
- В арендную плату включены коммунальные услуги, уборка, электроэнергия, эксплуатационные расходы.
- Отдельно оплачивается интернет и телефония.
- Помещение отремонтировано ...

[Подробнее](#)

Агентство «RoKos»



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

26 ДЕКА 2016

№ 40-435

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия федерального
значения «Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)»,
включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, д. 12, лит. А (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Владимирский просп., 12), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Г.Р. Аганова

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

7	8	1	6	1	0	5	6	3	6	4	0	0	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется отсутствует V
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1762 - 1777 гг., 1826 - 1828 гг., арх. Михайлов А.А. 2-й

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального регионального муниципального значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

от 10 июля 2001 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. помещение/квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

настоящему охранному обязательству; опись предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры, согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 26 (двадцать шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 4 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к

указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в

соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные

работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства
к объекту культурного наследия, включенному в реестр
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)**

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр,

категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения и к объекту культурного наследия, каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а также в Международный день охраны памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов

культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить реставрацию объекта культурного наследия, в соответствии с согласованной с КГИОП проектной документацией.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в Приложении № 2, 3 к настоящему охранному обязательству.

11) Без разрешения КГИОП не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, с места, указанного в Приложении № 2, 3 к настоящему охранному обязательству.

12) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

13) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

14) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

15) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия федерального значения, утвержден КГИОП 06.07.2005;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения определен распоряжением КГИОП от 08.08.2014 № 10-465;
3. Опись предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета памятников



 Б.М. Кириков

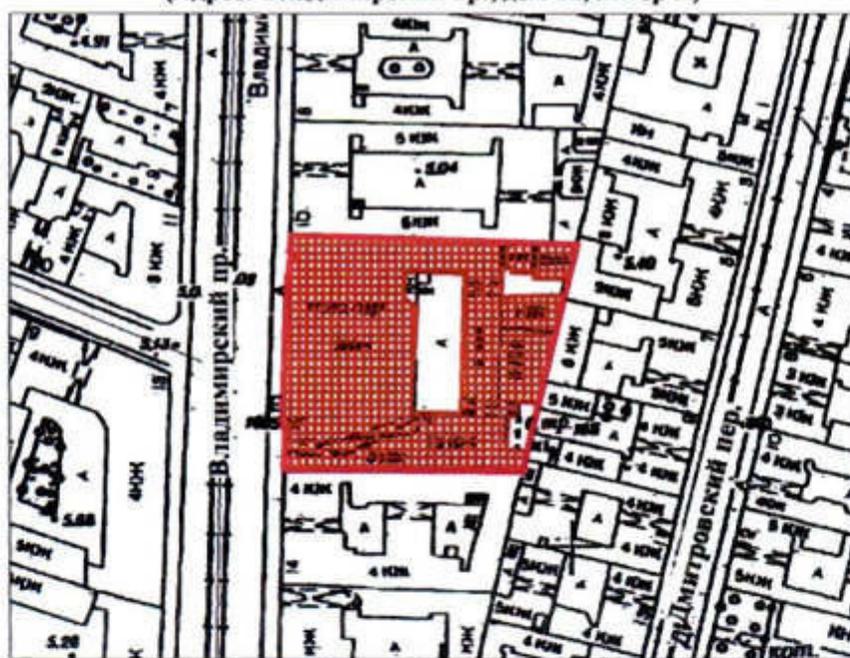
М.П.

" 6 " июля 2005

**План границ территории
объекта культурного наследия
федерального значения
"Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)."**

г. Санкт-Петербург, Владимирский пр., 12

(Адрес: Владимирский пр., дом 12, литер А)

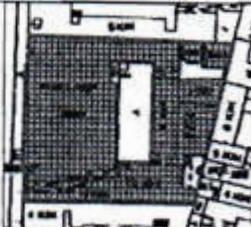
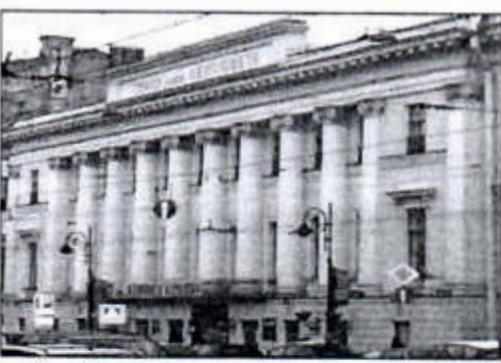
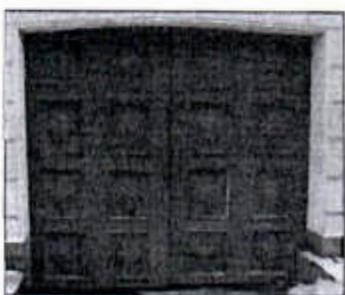
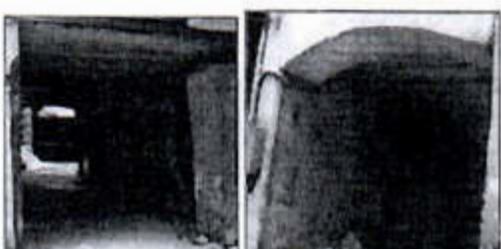


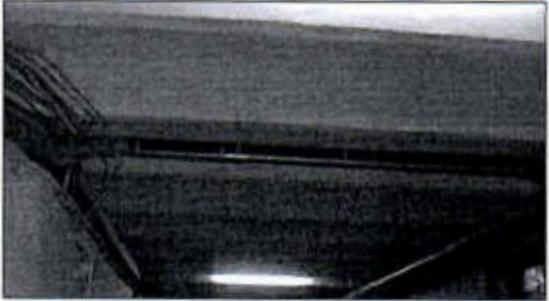
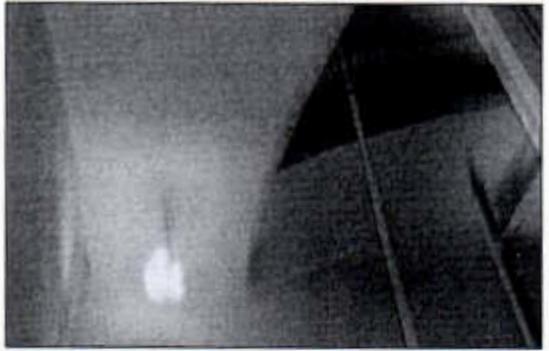
Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории объекта культурного наследия федерального значения
-  объект культурного наследия федерального значения

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)»
Санкт-Петербург, Центральный район, Владимирский пр., д. 12, литера А.
(Владимирский просп., 12)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала; габариты внутренних дворов;</p> <p>центральный ризалит – местоположение (по 4-й световым осям лицевого фасада), конфигурация (прямоугольный), габариты;</p> <p>воротный проезд – местоположение (по 16-й световой оси со стороны Владимирского пр.), конфигурация (с пологим завершением), габариты;</p> <p>воротные проезды – количество (три), местоположение (в западной части дворового фасада), конфигурация (прямоугольный, с пологим завершением), габариты;</p>	    

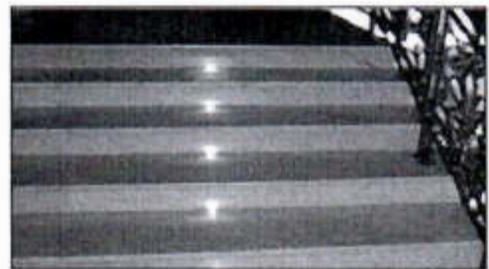
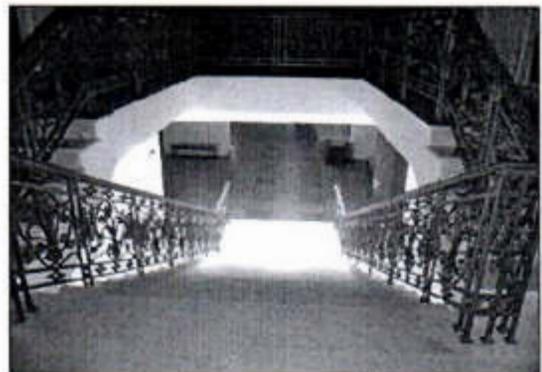
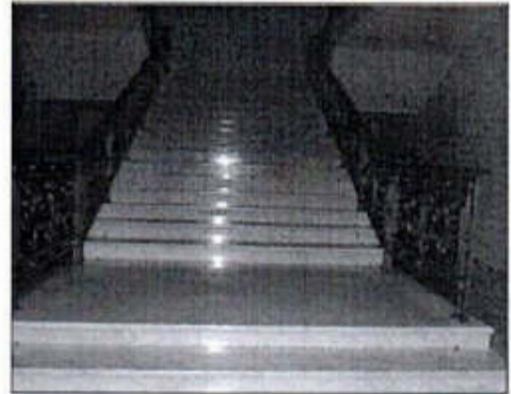
		<p>центральный прямой аттик – местоположение (на 5-ть осей, по 7-12-й световым осям, по Владимирскому пр.), конфигурация, габариты;</p> <p>крыша – исторические габариты и конфигурация (двухскатная), включая аттиковый этаж.</p>	
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>своды:</p> <p>пруссский;</p> <p>коробовый с распалубками;</p> <p>ползучие арки;</p> <p>нервюрный;</p>	   

крестовые;

лестница – местоположение (в помещении 1-Н (38)), тип и конфигурация (двухмаршевая – в уровне 1-го этажа, распашная – в уровне 2-го этажа), габариты, материал облицовки ступеней (мрамор);

ограждение лестницы – материал (металл), рисунок (растительный с волнообразными завитками, листьями аканта и вертикальными и горизонтальными стойками);

поручни – материал (дерево), конструкция (профиль);

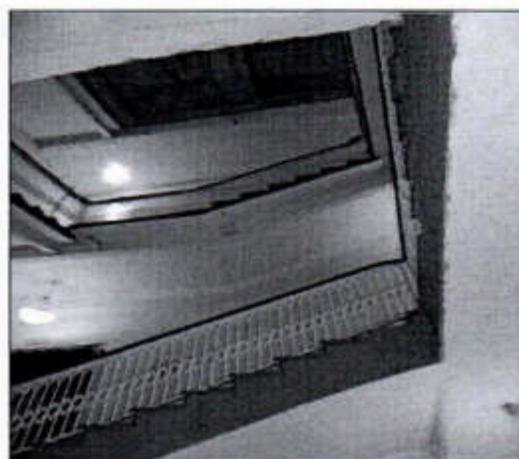
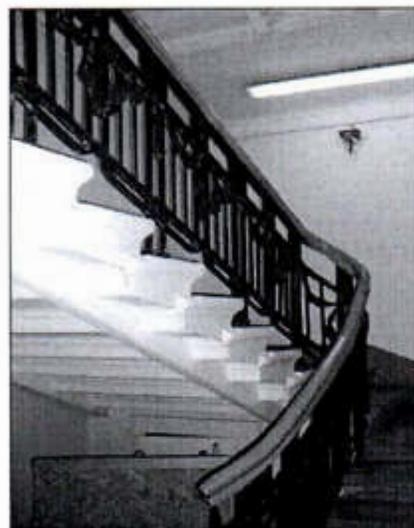


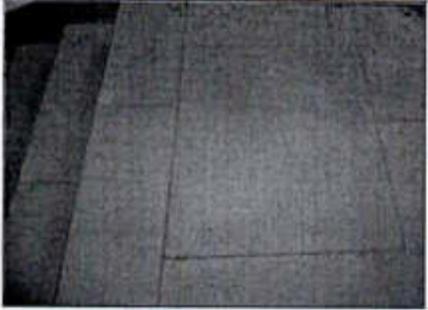
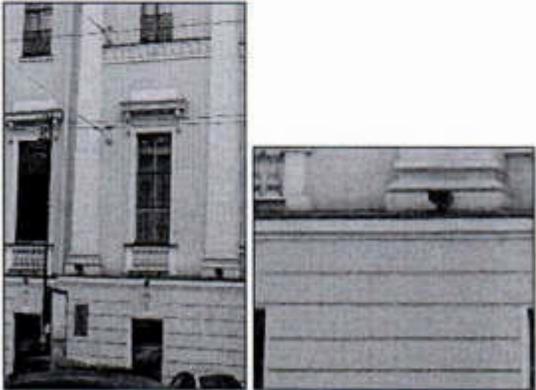
лестница – местоположение (западный дворовый корпус), конструкция (на косоурах), конфигурация (двухмаршевая), габариты, материал ступеней (известняк);

ограждение – материал (металл), рисунок (вертикальные и горизонтальные тяги с гирляндами растительного орнамента и геометрическими вставками);

поручни – материал (дерево), конструкция (профиль);

лестница – местоположение (Л-1), тип и конфигурация (трехмаршевая с колодцем), габариты, материал облицовки ступеней (мрамор);

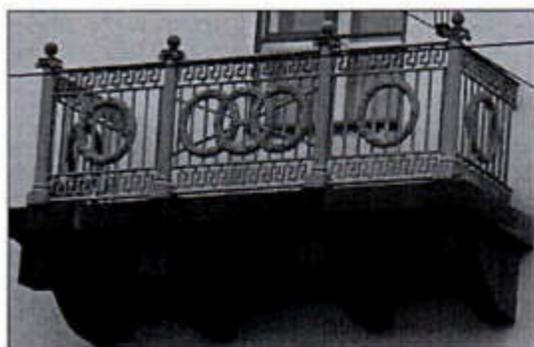
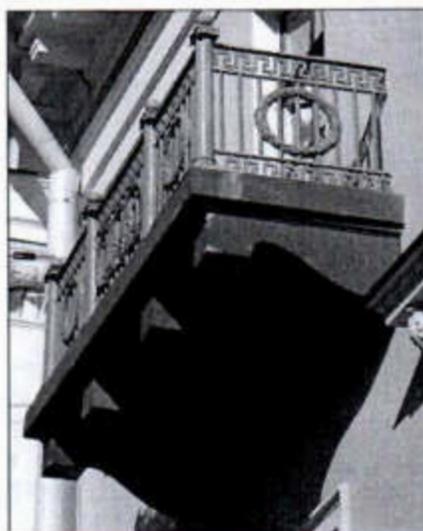


		<p>ограждение – материал (металл), рисунок (вертикальные и горизонтальные стойки с растительным орнаментом);</p> <p>поручни – материал (дерево), конструкция (профиль);</p> <p>материал полов лестничных площадок (в том числе облицовки).</p>	 
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; объемно-планировочное решение помещений с исторической архитектурно-художественной отделкой;</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>фасад по Владимирскому пр.:</p> <p>материал отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка, (в том числе руст в уровне 1-го этажа);</p> <p>оформление центрального ризалита – колоннада из трехчетвертных колонн ионического ордера, боковые пиллястры ионического ордера в уровне 2-3-го этажей, карниз между 2-м и 3-м этажами в виде лепного фриза с рельефом меандра и лепестковыми розетками;</p>	  

балконы на гранитных кронштейнах в форме волот- количество (два), местоположение (по 2-й и 16-й световым осям, в уровне 3-го этажа), конфигурация (прямоугольные), габариты;

ограждение балконов – материал (металл) ковка, литье; рисунок (вертикальные стойки стилизованные балясины под ионические колонны, лавровые венки с тирсами и ленты меандра);

заполнение балконных дверных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки;



балкон – местоположение (по 7-11-й световым осям, в уровне 2-го этажа), конфигурация (прямоугольный), габариты;

ограждение балкона – материал (металл), рисунок (вертикальные и горизонтальные фигурные стойки с растительным орнаментом);

балконные дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

оформление балконных дверных проемов – гладкие наличники;

оформление воротного проезда – клинчатый руст, лепной замковый камень в виде маскарона, гладкий наличник;

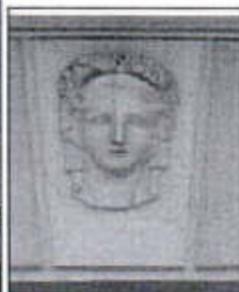


заполнение воротного проезда – материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, глухое), оформление (профилированные кессоны с накладными ромбами);



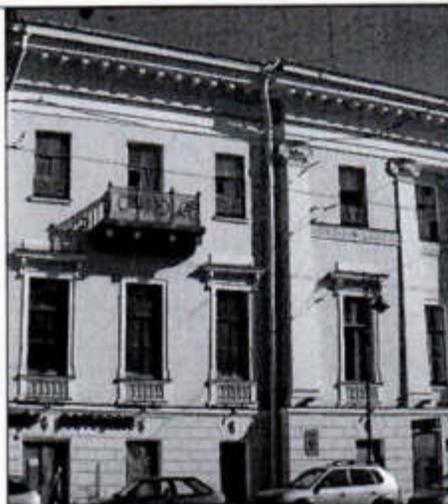
дверные проемы – количество (восемь), местоположение (по 1-й, 7-й, 8-й, 9-й, 10-й, 11-й, 17-й световым осям), конфигурация (прямоугольные), габариты;

заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, полусветлое), оформление (дверное полотно на две филенки, нижняя часть – глухая);



оформление дверных проемов –
замковые камни в виде
маскарон, гладкие наличники;

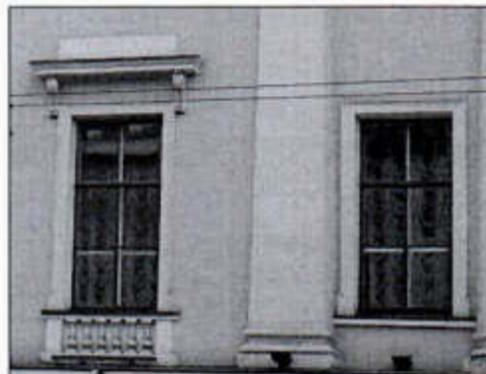
оконные проемы –
местоположение, конфигурация
(прямоугольные), габариты;



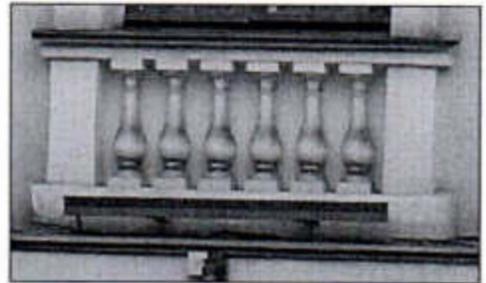
оформление оконных проемов в
уровне 1-го этажа – гладкие
наличники, замковые камни с
маскаронами;



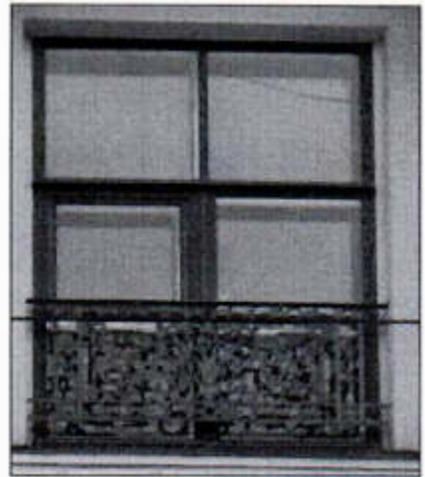
оформление оконных проемов в
уровне 2-го этажа – фигурные
наличники, прямые сандрики на
кронштейнах в форме волот и
накладным листом аканта на
верхнем завитке, прямоугольные



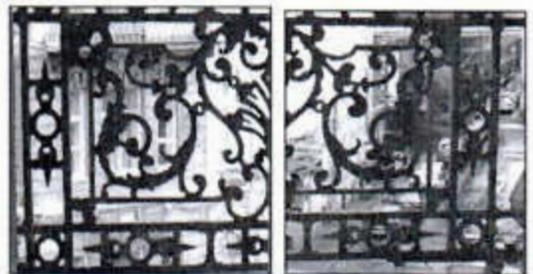
гладкие плиты в навершии,
ложные балюстрады из
трехчетвертных фигурных
балясин с гладкими тумбами;



оформление оконных проемов в
уровне 3-го этажа – подоконные
карнизы;



оконные решетки в уровне 3-го
этажа – материал (металл),
рисунок (растительный
орнамент с элементами
рокайлей);



заполнение оконных проемов –
материал (дерево), рисунок
расстекловки;



профилированный карниз между
1-м и 2-м этажами;



профилированный гладкий
карниз над 3-м этажом;

венчающий антаблемент
(трехчастный архитрав, гладкий
фриз, карниз на модульонах);



оформление аттика —
профилированный карниз;

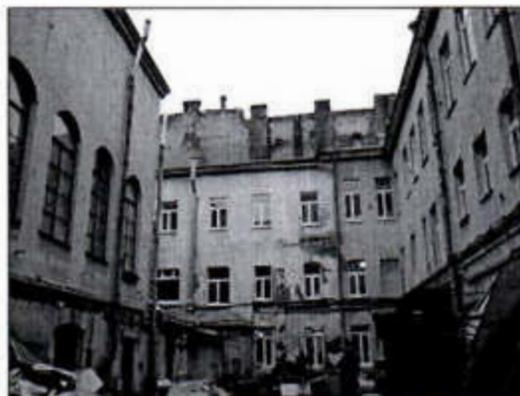


дворовые фасады:

материал отделки цоколя —
известняк;

материал и характер отделки
фасада — гладкая штукатурка;

дверные проемы — количество
(пять), местоположение,
конфигурация (прямоугольные, с
полуциркульным завершением),
габариты;

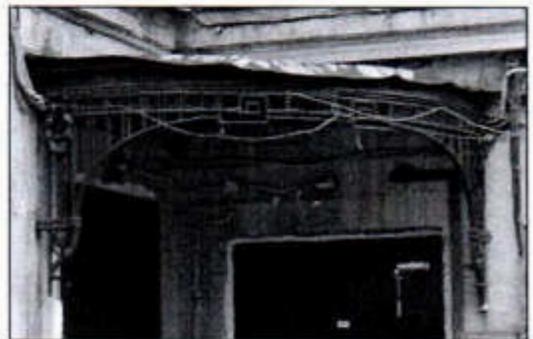




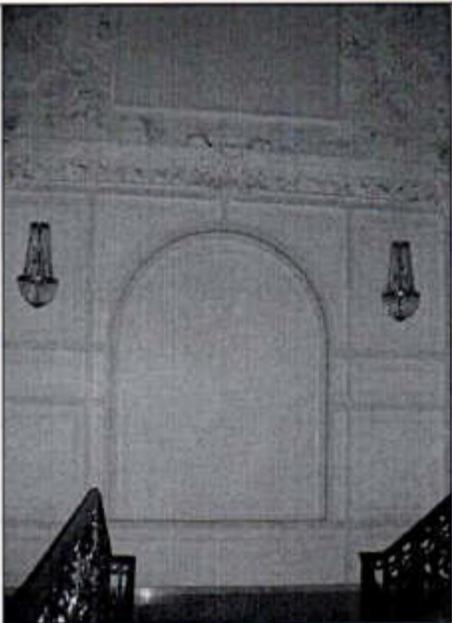
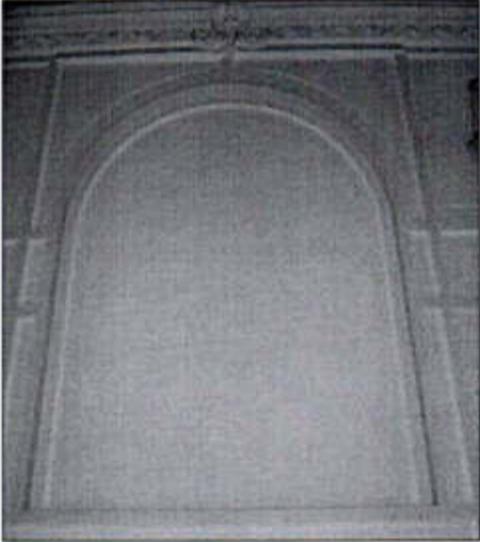
козырек – местоположение (над дверным проемом в западном дворе), конфигурация (прямоугольный), габариты, материал (металл), оформление (четыре ажурных консоли, гладкий фриз с гирляндами растительного орнамента, лучковое навершие с провисающими драпировками, в нижней части геометрическая вставка);



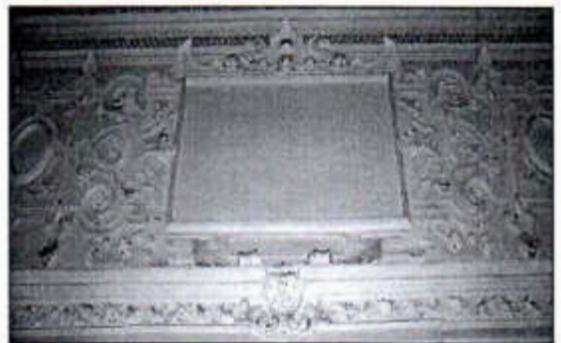
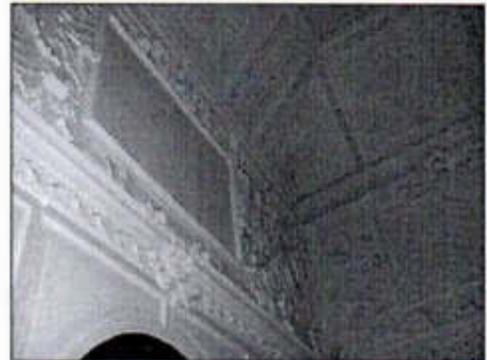
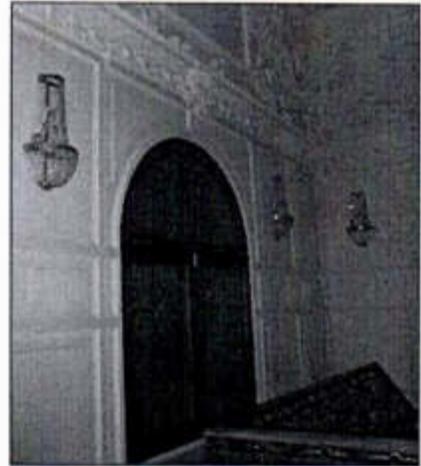
козырек – местоположение (над дверными проемами в западном дворе), конфигурация (треугольный с полукруглым выступом), габариты, материал (металл), оформление (две ажурные консоли, с розетками, провисающими гирляндами растительного орнамента, по верхнему краю пояс меандра);



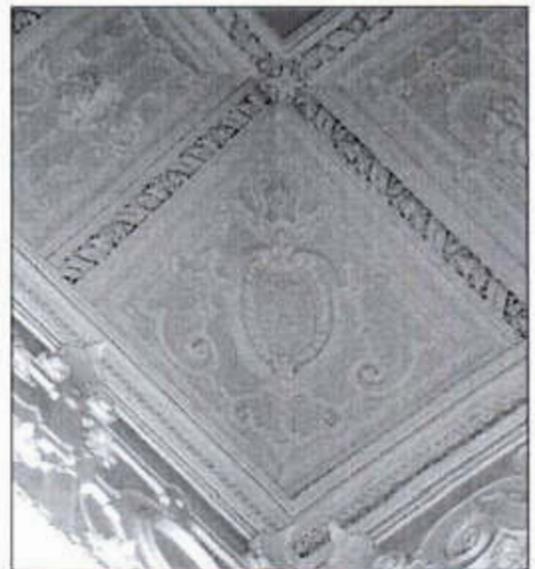
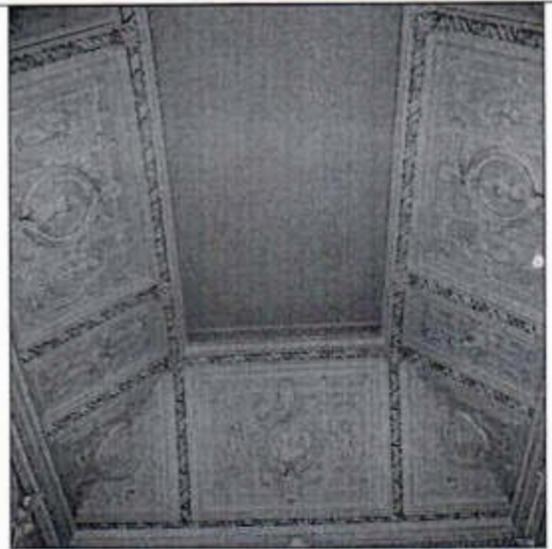
проем каретника – местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты;

		<p>оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением, с пологим завершением), габариты;</p> <p>для окон первого этажа – отметки высоты и габариты ширины;</p> <p>оформление оконных проемов – прямоугольные, полуциркульные ниши;</p> <p>заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки; венчающий профилированный карниз.</p>	
5	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>архитектурно-художественная отделка парадной лестницы:</p> <p>оформление нижнего яруса стен – лепные, гладкие филенки разной конфигурации, в том числе два ложных оконных проема с полуциркульным завершением;</p> <p>заполнение «ложных оконных» проемов – вид материала (дерево, матовое стекло), рисунок расстекловки;</p>	 

оформление стен верхнего яруса стен – лепная композиция из прямоугольных рам с гладким «зеркалом», объемными картушами в навершии и подписным полем с рельефной надписью «FRESQU de BARTHOLOME CESI 7/1629», композиция дополнена одинаковыми вертикальными рамами с овальными гладкими медальонами внутри, в обрамлении прямых и гнутых профилей, картушей, завитков и гирлянд, горельефная композиция из двух женских фигур в рост, с выступающими объемными головами, в длинных, развивающихся пеллосах (слева – Церера, справа – Диана, с погрудным профилем собаки у ног), опирающихся на шит с барельефной геральдической двухярусной композицией (с изображением Георгия Победоносца, трона с трехсвечником, фланкированного двумя профилями медведей на задних лапах), в основании щита постамент, с волютами по краям и перекинутой через него плодовой гирляндой, лепные многопрофильные крепованные карнизы геометрического и стилизованного растительного орнаментов, дентикул, витого шнура, гладких профилей дополненные картушами в центре каждой стены и по углам;



оформление потолка – высокие падуго и гладкий прямоугольный плафон в центре, на падугах, поля с лепными гирляндами разной конфигурации и аллегорическими композициями в виде женских торсов с атрибутами: над торцевой стеной и стеной над арочным проемом – лиры, фигурки путти, объемные мужские головы в венках (Аполлон), над боковыми стенами – кисть на фоне развернутого холста, бюст Гомера и молоток, в обрамлении лепных рам из прямых и гнутых профилей, картушей и завитков, по углам в падугах парные лепные композиции с изображением Георгия Победоносца и перекрещенных сабель;

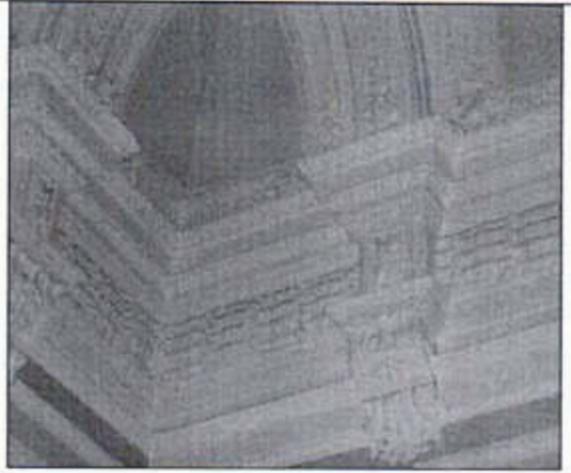


помещение 1-Н (38), «Аванзал перед парадной анфиладой»:

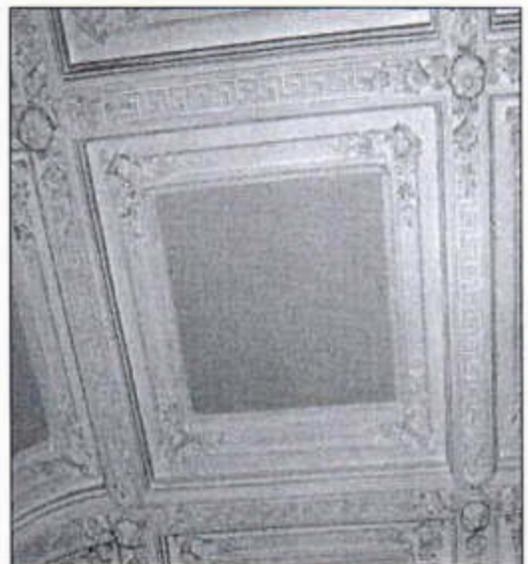
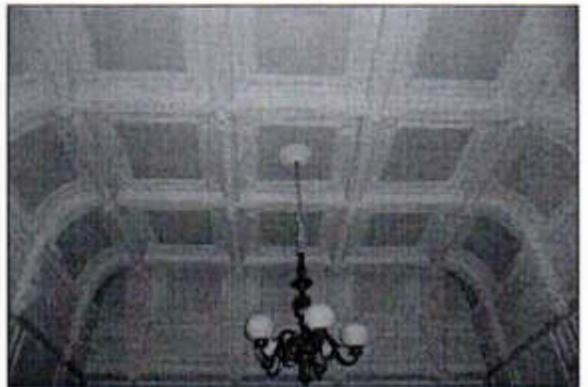
оформление стен – лепной многопрофильный карниз в завершении стен с широким центральным фризом орнаментированным рельефом в виде выпуклой «плетенки» с накладными прямоугольными профилированными консолями, служащими импостами рам



кессонов, на кронштейнах в форме волот украшенных листом аканта;

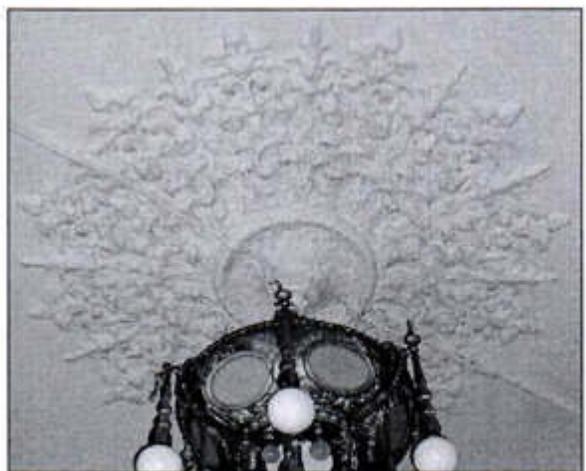
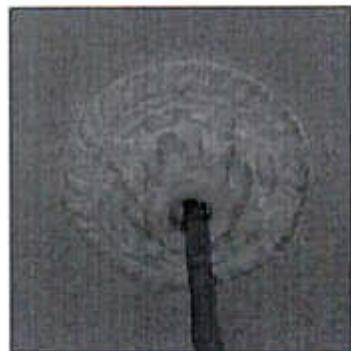
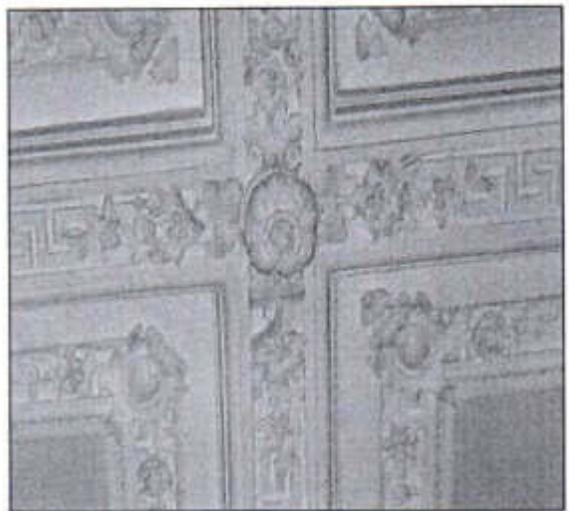


оформление потолка – лепные квадратные кессоны, внутри гладкие, с профилированным периметром, с картушами и цветами по углам, рамы кессонов с рельефным орнаментом в виде пояса меандра, в перекрытиях с накладным цветочным декором и объемными «шишками», центральная лепная розетка растительного орнамента;



помещение 17-Н (7) «Парадная анфилада», площадью 62,2 кв.м:

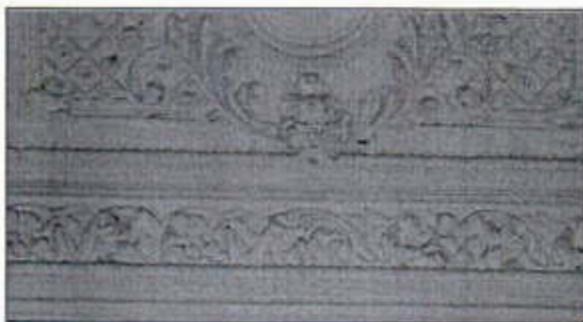
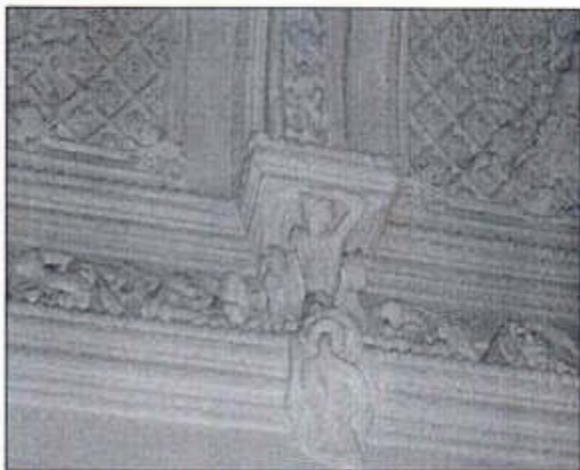
оформление потолка – падуга, центральная лепная розетка из стилизованных бутонов, цветов, листьев, завитков и переплетающихся лент внутри кольца из витого шнура, по периметру плафона широкий фриз в виде трельяжной сетки с розетками и с накладными картушами в обрамлении растительного орнамента по углам и в центре каждой стороны фриза, на падуге прямоугольные кессоны с одинаковым декором состоящим из центральной розетки и накладных цветов по углам на фоне трельяжной сетки, центральная композиция падуг в виде круглого, гладкого, профилированного медальона, на который опираются два объемных женских торса, развернутых вовне, в нижней части медальон фланкируют крупные листья аканта, в навершии и основании медальона фигурные картуши, в углах падуг крупные фигурные картуши с гладкими полями, в обрамлении растительного орнамента, рамы кессонов



профилированные с растительным орнаментом и объемными шишками на круглых розетках в перекрестии рам;



оформление стен – лепной многопрофильный карниз в завершении стен, с орнаментом в виде ионика, розеток и рельефным широким фризом с растительным орнаментом, накладные консоли, служащие импостами рам кессонов, поочередно декорированными объемными женскими и мужскими торсами с перевитыми рыбьими хвостами – Наядами и Тритонами;

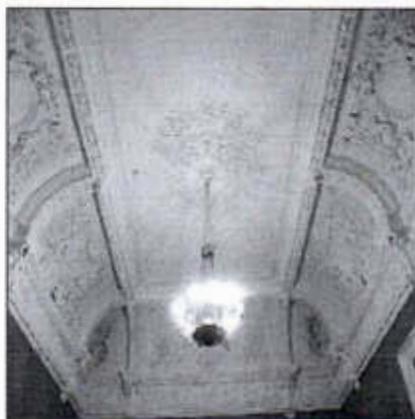


камин –средистенный, одноярусный, гипс, латунь, декорирован трехчетвертными фигурами: в центре лежащего путо на фоне раскрытой верхней створки раковины, в обрамлении листьев аканта; угловые консоли – в виде кариатид, обращенных головами к центру в драпировках, с перекинутой через плечо гирляндой цветов; по плоскости фасада – рельефная трельяжная сетка; полка фигурная, с профилированным краем; топочный проем прямоугольный, в латунном обрамлении с латунными плакетками: в центре – прямоугольной формы, с рельефной вазой; в углах – квадратными, с львиными маскаронами);

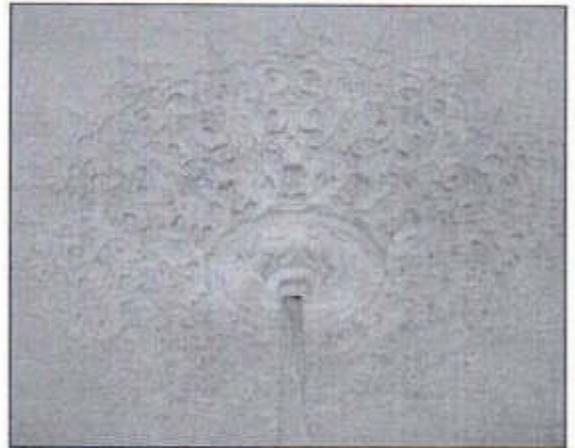


помещение 1-Н (40) «Парадные анфилады», площадью 35,8 кв.м:

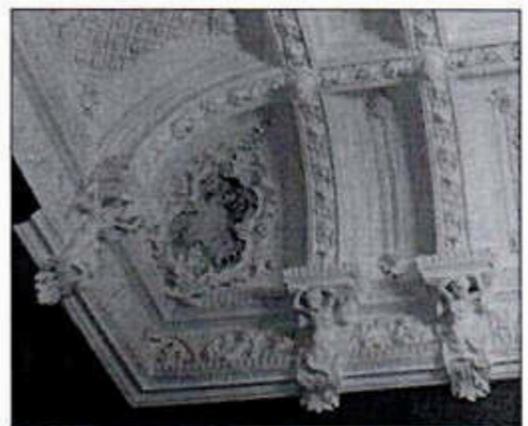
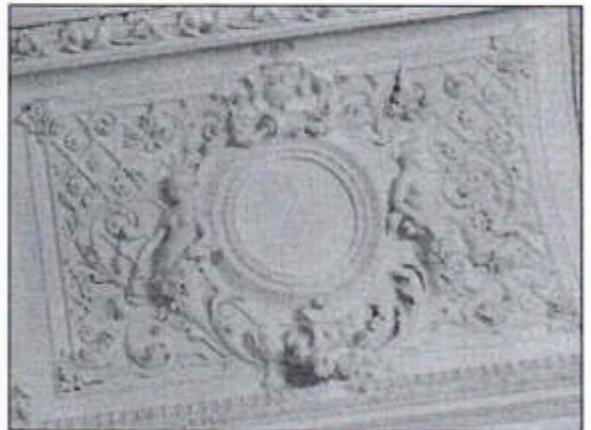
оформление потолка – падуга, центральная лепная розетка из стилизованных бутонов, цветов, листьев, завитков и переплетающихся лент внутри кольца из витого шнура, по периметру плафона узкие нити жемчужника и витого шнура, на падуге прямоугольные кессоны с одинаковым декором состоящим из центральной розетки и



накладных цветов по углам на фоне трельяжной сетки, центральная композиция падуги в виде круглого, гладкого, профилированного медальона, на который опираются два объемных женских торса, развернутых вовне, в нижней части медальон фланкируют крупные листья аканта, в навершии и основании медальона фигурные картуши, в углах падуг крупный фигурный картуш с гладким полем, в обрамлении растительного орнамента, рамы кессонов профилированные с растительным орнаментом по поверхности с объемными шишками на круглых розетках в перекрестии рам;



оформление стен – лепной многопрофильный карниз в завершении стен, с орнаментом в виде ионика, розеток и рельефным широким фризом с растительным орнаментом, с накладными консолями, служащие импостами рам кессонов, поочередно декорированными объемными женскими и мужскими торсами с перевитыми рыбьими хвостами – Няядами и Тритонами;



помещение 1-Н (39), «Парадная анфилада», площадью 88,9 кв.м:

оформление потолка – гладкий плафон, падуга со сплошным декором в виде крупных рокайлей, дополненных растительным орнаментом, тонированных в цвет маренго;

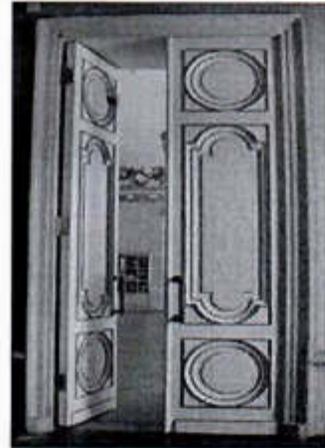
оформление стен – многопрофильный лепной карниз в завершении стены с поясами декора в виде крупных рокайлей, геометрического и растительного орнамента, с накладными картушами в центре каждой стены и по углам, профилированная тяга в нижней части стены по периметру в уровне окон;

дверной проем – местоположение (между помещениями 1-Н (40) и 1-Н (39)), конфигурация (прямоугольный), габариты;

заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, глухое), оформление (со сторон помещения 1-Н (39): резные фигурные профилированные филенки, декорирована резными завитками и фигурными калевками; со сторон помещения 1-Н (40): три яруса резных профилированных филенок: верхние и нижние – круглые, центральные – прямоугольные, закругленные в верхней части); дверные ручки в форме веретена, на цапфах, декорированных четырехлепестковыми фестонами);



оформление дверного проема – материал (дерево), конструкция (профиль);



дверной проем – местоположение (между помещениями 1-Н (108) и 1-Н (39), конфигурация (прямоугольный), габариты; заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двухстворчатое, глухое), оформление (со сторон помещения 1-Н (39): резные фигурные профилированные филенки, декорирована резными завитками и фигурными калевками; со стороны помещения 1-Н (108): три яруса резных профилированных филенок: верхние и нижние – круглые, центральные – прямоугольные, закругленные в верхней части); оформление дверного проема – прямоугольная ниша, материал (дерево), конструкция (профиль);



дверной проем – местоположение (между помещениями 1-Н (109) и 1-Н (39), конфигурация (прямоугольный), габариты;

заполнение дверного проема – материал (дерево-дуб), конструкция (двухстворчатое, глухое), оформление (дверное полотно на две филенки, в верхней части установлено зеркало, в нижней части –



профилированная филенка, с накладной резьбой в виде композиции из листьев аканта, завитков и фрагментов полос ионика);

оформление дверного проема – материал (дерево), конструкция (профиль);



подоконники – количество (четыре), конфигурация (прямоугольные), местоположение, габариты, материал (мрамор);



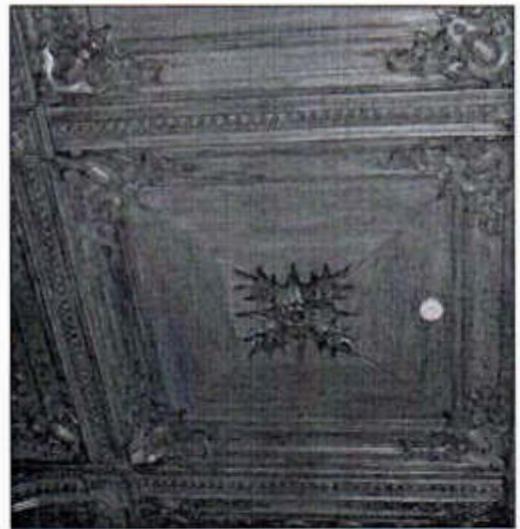
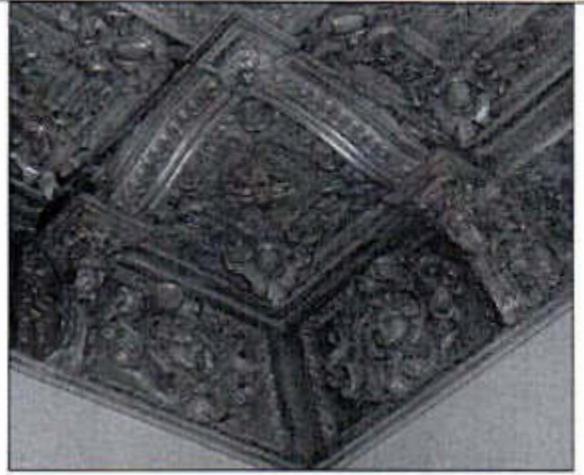
помещение 1-Н (108), «Парадная анфилада», площадью 50,4 кв.м:

оформление потолка – лепные кессоны различной конфигурации с профилированным периметром, в центре розетки из цветов и листьев, картушами и изогнутыми ветвями – по углам; рамы кессонов профилированы, с рельефным орнаментом из лент круглых розеток, перекрестия с объемными «шишками», по углам консоли сопрягаются вершинами (окраска под дуб);



оформление стен – лепной карниз в завершении стен с кронштейнами, гермами, филенки с рельефными панно в виде однотипных композиций с сюжетами играющих путти, орнамент из ионика по периметру, в углах филенки квадратные, с рокайльными медальонами с женскими маскаронами;



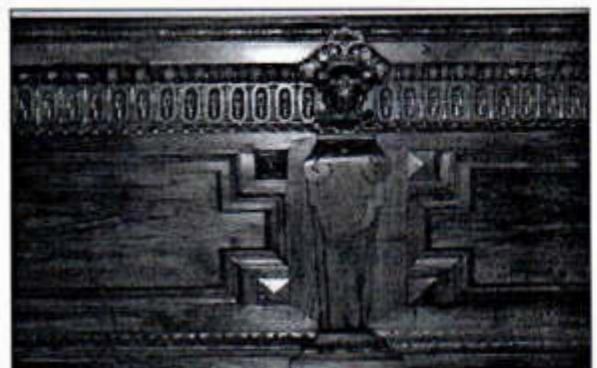


помещение 1-Н (107), «Парадная анфилада», площадью 120,7 кв.м:

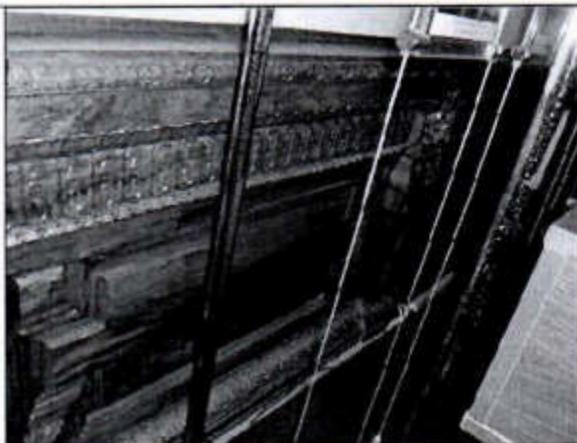
оформление потолка – гладкий плафон с лепными профилированными падурами;

оформление стен – лепной многопрофильный карниз в завершении стен тонирован в коричневый цвет;

оформление нижнего яруса стен – дубовые прямоугольные панели с резным многопрофильным карнизом и плинтусом, с геометрическим орнаментом и розетт, овальных медальонов с резными пальметтами, ионниками, в средней части гладкими филёнками высокого профиля, повторяющими форму панелей, с выбранными прямыми углами, места которых заполнены крупными «головками гвоздей», с полукружиями в боковых



сторонах; по сторонам филенок накладные резные консоли с головами кариатид;



оконные наличники – количество (пять), материал (дерево – дуб), конструкция (профиль), цвет (цвет натурального дерева);

оформление оконных откосов – материал (дерево-дуб), конструкция (панели с филенками различной конфигурации);



дверной проем –
местоположение (между
помещениями 1-Н (108) и 1-Н
(107), конфигурация
(прямоугольный), габариты;

заполнение дверного проема –
материал (дерево-дуб-?),
конструкция (двухстворчатое,
глухое), оформление (резные
профилированные филенки
разной конфигурации);

оформление откосов дверного
проема – материал (дерево-дуб-
?, мрамор), конструкция
(прямоугольные филенки);

оформление дверного проема -
материал (дерево – дуб-?),
конструкция (профиль с фризом
растительного орнамента);
дверные ручки форме веретена,
на цапфах, декорированных
четырёхлепестковыми
фестонами);



арка – местоположение (между
помещениями 1-Н (95) и 1-Н
(107), конфигурация (с
полуциркульным завершением),
габариты;

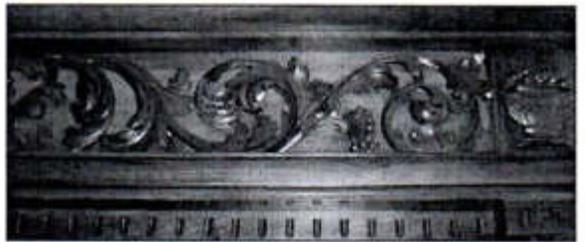


оформление арки – сложная композиция из разорванного фронтона с многопрофильными прямоугольными импостами, с гладкими сдвоенными мраморными колоннами со скошенными передними углами, гладкими капителями с квадратной абакой, на высоких пьедесталах в виде прямоугольных тумб с профилем; лучковым профилированным карнизом и фигурным аттиком с гладкой лизеной и профилированным карнизом в центре и стилизованными резными розетками и гирляндами; архивольт и наличник декорированы стилизованным растительным орнаментом;

камин – средистенный, двухъярусный, искусственный мрамор, латунь, дерево-дуб, гипс, сложнопрофилированный плит; нижний ярус – топочный проем со скругленными углами, в обрамлении профилированных филенок с гладким полем, тонированных в розовый цвет; ограждение топки – латунной перемычкой с низкой решеткой из чугунных прутьев; верхний ярус – по верхним и боковым плоскостям – дубовый, резной, в форме архитектурной композиции из прямоугольного объема на высоком цоколе с шатровым завершением, декорированным под черепицу и пилонами на фигурных консолях по углам фасада с резными маскаронами оскалившихся сатиров в верхней части с резным орнаментом в виде листьев аканта, гирлянд плодов, плетенок, насечек на внешней и внутренней сторонах стоек; лицевой фасад декорирован резной композицией в виде глухой широкой арки с



геральдической композицией в центре из картуша с гербом той же символики, что и на парадной лестнице, помещенного на фоне развернутого балдахина под короной, обрамленного крупными листьями аканта; в плоскости и по бокам арки – резные гиппокамы и орнамент из лозы винограда; по флангам фасада – узкие резные эдикулы в два яруса; боковые грани в центре с резным акантовым листом, вписанным в профилированный ромб и вертикальной филенкой с геометрическим орнаментом по краю; плинт в виде антаблемента с резным орнаментом из перекрещивающихся в центре виноградных лоз и чашами с плодами по углам);



подоконники – количество (пять), конфигурация (прямоугольные), местоположение, габариты, материал (мрамор), темнопесочного цвета;



помещение 1-Н (109), «Зеркальный зал», площадью 157,9 кв.м:

оформление потолка – гладкое поле плафона в лепной профилированной раме с гладкими лепными профилированными, падугами;

оформление стен – трехчетвертная аркада римских ячеек высотой до карниза, непрерывный ряд профилированных по краям архивольтов, с прямоугольными



многопрофильными импостами, опирающимися на колонны ионического ордера из тонированного охрой стюка, с канелорами, лепными гирляндами между волнтами капителей на пьедесталах в виде прямоугольных тумб с профилем;

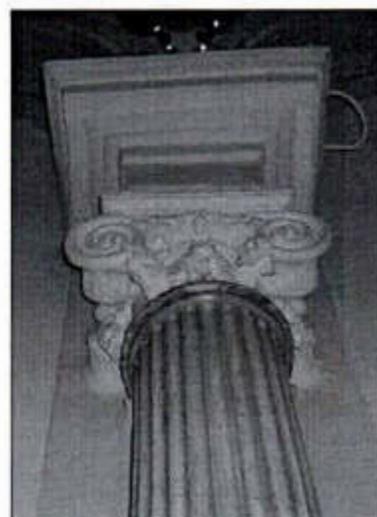
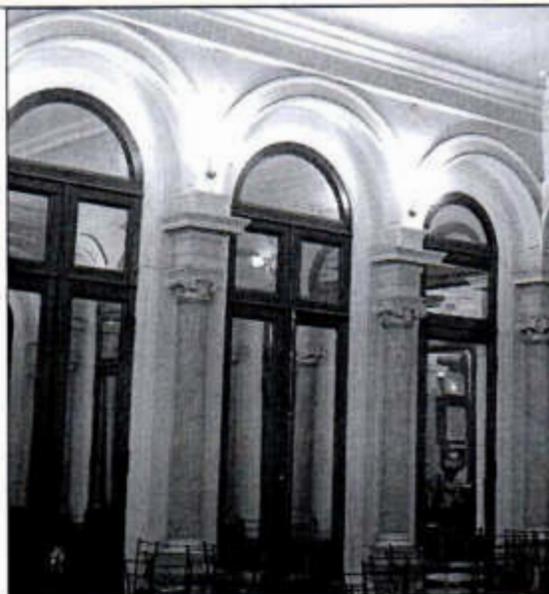
заполнение арок – вид материала (дерево-дуб), конструкция (двухстворчатые, глухие), оформление (в нижней части – глухие, профилированные, с накладной резьбой в виде композиции из листьев аканта, завитков и отрезков ионика; в верхней части – профилированные с зеркальным остеклением);

дверные проемы – количество (три), местоположение (между помещениями 1-Н (42) «Готический зал» и 1-Н (109), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты;

заполнение дверных проемов – материал (дерево – дуб), конструкция (двухстворчатые, глухие), оформление (в нижней части – глухие, профилированные, с накладной резьбой в виде композиции из листьев аканта, завитков и отрезков ионика; в верхней части – профилированные с зеркальным остеклением);

дверной проем – местоположение (между помещениями 1-Н (41) и 1-Н (109), конфигурация (прямоугольный), габариты;

заполнение дверного проема – материал (дерево-дуб), конструкция (двухстворчатое,



глухое), оформление (в нижней части – глухие, профилированные, с накладной резьбой в виде композиции из листьев аканта, завитков и отрезков ионика; в верхней части – профилированные с зеркальным остеклением);

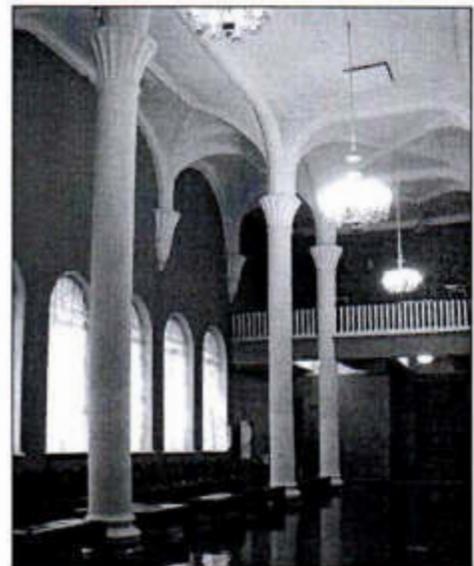
оформление дверных проемов – профилированные наличники;

помещение 1-Н (42), «Готический зал», площадью 319,6 кв.м:

оформление потолка – гладкая центральная часть, профилированная тяга, профилированные ребра сводов;

колонны – количество (восемь), материал (дерево), материал отделки (штукатурка), местоположение, конфигурация, габариты, оформление (гладкие стволы с круглыми аттическими базами и плинтами, с капителями в форме раскрывающегося лотоса, с гладкими лопастями, с выкружкой в основании и узкой круглой абакой);

консоли – количество (шестнадцать), местоположение, конфигурация, габариты, оформление (основание консолей по периметру стен и в углах соотносятся с высотой капителей колонн и имеют форму половины капители, с конусообразным завершением снизу в форме половин чаши, с лепными накладными листьями аканта и «гирькой» в форме половины гладкого овального объема);



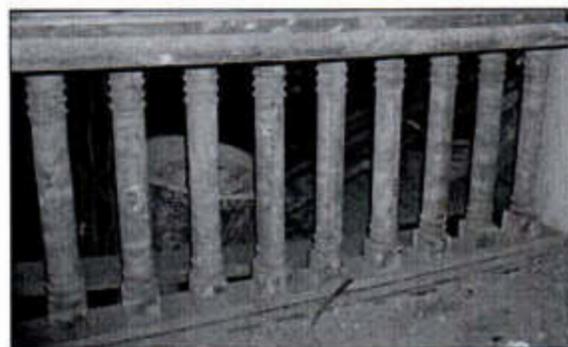
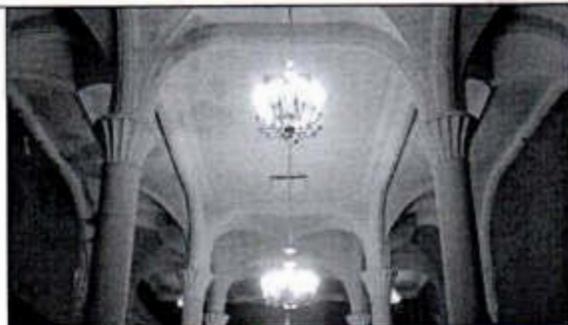
балкон — местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты;

ограждение балкона — материал (дерево), оформление (круглые колонны с каннелюрами);

поручни — материал (дерево), конфигурация (профиль);

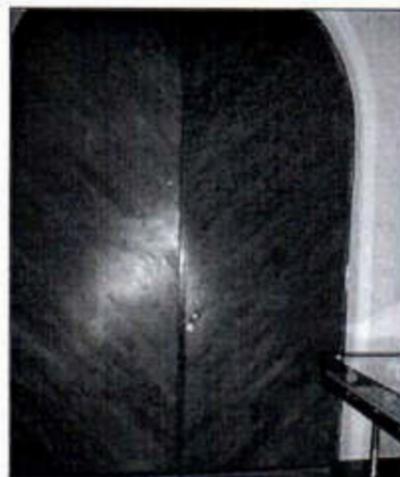
помещение 1-Н (41), площадью 29,5 кв.м:

оформление потолка — гладкий плафон с падугой, фриз с поясами иоников, бус и сплошной декор в виде растительного орнамента с пальметтами и рокайльными элементами;



дверные проемы –
местоположение (между
помещениями 1-Н (43) и 1-Н
(41), 1-Н (42) и 1-Н (41),
конфигурация (с
полуциркульным завершением),
габариты;

оформление дверного проема –
профилированный штукатурный
наличник;

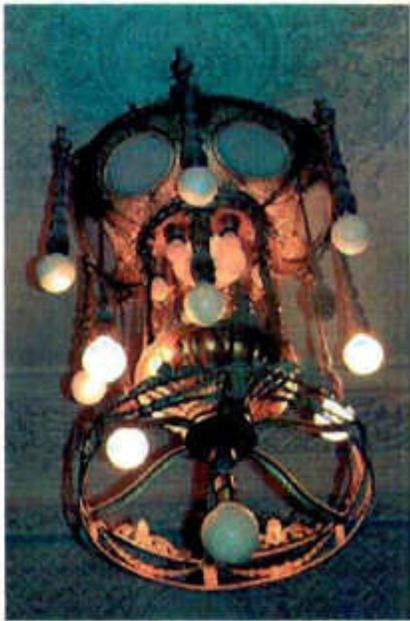


ОПИСЬ

предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры
объекта культурного наследия федерального значения

«Дом А.И.Корсакова (Купеческий клуб)»
(Санкт-Петербург, Владимирский пр., 12, лит.А)

1. Перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:

№№ п/п	Наименование и местонахождение предмета	Описание и сохранность	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	<p>Люстра</p> <p>Пом. 1-Н(38) (91,9 м. кв.) «Аванзал перед парадной анфи- ладой»</p>	<p>Бронзовая, на 5 светоточек, литья, с центральным стержнем в виде балясины; с пятью S-образными кронштейнами, декорированными листьями аканта; с шарообразными плафонами матового стекла.</p> <p>Время: нач. XX в.</p> <p>Сохранность: удовлетворительная.</p>	
2.	<p>Люстра</p> <p>Пом. 1-Н(7) (62,2 м. кв.)</p>	<p>Бронзовая на 17 светоточек, литья, сборная, в виде стилизованного "китайского фонаря", в форме цилиндра со сквозными стенками, с круглым чашеобразным навершием, прорезанным шестью овальными вырезами со вставками молочного стекла, обрамленными рельефными виньетками с растительным орнаментом; ленты иоников по периметру чаши и в месте ее сочленения с цилиндром; с шестью, в промежутках между овальными вырезами, накладными дугообразными кронштейнами, соединяющими края чаши и стойки цилиндра; с прикрепленными к каждому кронштейну в верхней и средней части - по два прямых, вертикальных, направленных книзу держателя для ламповых патронов в форме стилизованных кистей; с профилированной розеткой - чашей в основании ци-</p>	

3.

Люстра

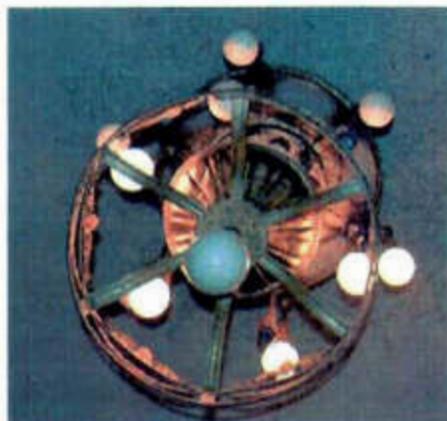
Пом. 1-Н (40)
(35,8 м. кв.)
«Парадная анфи-
лада»

цилиндра.

Нижняя часть люстры - в виде обода, с накладным декором из гирлянд и пальметт в обрамлении стилизованных листьев аканта, на шести изогнутых, расходящихся от центра, узких плоских держателях и с патроном для лампы в месте сопряжения с основанием цилиндра - смонтирована в позднее время, является фрагментом другого светильника и не может быть включена в исходную композицию люстры.

Время: 2-я пол. XIX-нач.XX в.

Сохранность: удовлетворительная.



Бронзовая, на 12 светоточек, литая, круглый металлический поддон, декорированный накладными бронзовыми деталями (в средней части - венок, внизу - шишка), с двенадцатью рожками по периметру поддона: каждый - с накладным рельефным листом аканта и двумя объемными разнонаправленными завитками и круглыми профитками; на четырех подвесах в виде соединенных попарно, круглых в сечении металлических штангах, крепящихся вверху к конусообразной розетке с акантовыми листьями.

Время: 2-я пол. XIX в.

Сохранность: незначительные поверхностные загрязнения, утрачен один лист аканта в верхней розетке.



4.

Люстры
Пом. 1-Н (39)
(88,6 м. кв.)
«Парадная анфи-
лада»

Две люстры бронзовые на 18 светоточек, литые; с центральным стержнем (вверху в форме баясины, ниже - веретена), с нанизанными на него розетками разного диаметра, с фигурным краем разных очертаний и конусообразной шишкой внизу; шесть кронштейнов в форме крупного завитка, с декором из узкого листа аканта; каждый кронштейн - с тремя изогнутыми рожками.

Время: вторая половина XIX в.

Сохранность: неудовлетворительная, значительная деформация металлических деталей,



сильные загрязнения, потертость металла, демонтированы.



5. Зеркала
Пом. 1-Н (39)
(88,6 м. кв.)
«Парадная анфилада»

Два зеркала пристенных, в деревянной, окрашенной белилами резной профилированной раме с накладным валиком по периметру и резным навершием из рокайлей, цветов, ветвей и подвесной цветочной гирлянды; в центре рамы и ее основании - резной рокайльный декор, дополненный листьями аканта.

Время: вторая пол. XIX в.

Сохранность: удовлетворительная.



6.	<p>Люстра</p> <p>Пом. 1-Н(108) (50,4 м. кв.), «Парадная анфилада».</p>	<p>Люстра на 9 светоточек, латунь, хрусталь, с тонкими латунными изогнутыми кронштейнами и прозрачными бесцветными хрустальными подвесками в виде дубовых листьев (сборная). Время: вторая половина XIX в. Сохранность: неудовлетворительная, деформация металлических деталей, сильные поверхностные загрязнения, утрата деталей в том числе подвесок в виде дубовых листьев, демонтирована.</p>	 
7.	<p>Люстра</p> <p>Пом. 1-Н(107) (120,7 м. кв.), «Парадная анфилада».</p>	<p>- Люстра на 12 светоточек, латунь, хрусталь, литье, двухъярусная, стилизация типа «фонтан», с хрустальным убором и сложным каркасом в виде обруча на трех цепях, крепящихся к круглой розетке с подвеской "гирькой". По периметру обруча - изогнутые латунные полосы - кронштейны в виде крупных завитков, в завершении которых патроны для ламп, снизу - хрустальные подвески из тридцати шестигранников; внутри обруча так же композиция из изогнутых полос с шишкой в центре; между завитками - вертикальные кронштейны из круглого профиля, соединенные наверху «провисающими» латунными полосами; в местах соединений крепятся «пучки» гибких кронштейнов с хрустальными</p>	 

8.

Люстра

Пом. 1-Н(109)
(157,9 м. кв.),
«Зеркальный
зал»

подвесками в виде удлиненных
граненых "капель" на концах.

Время: нач. XX века.

Сохранность: неудовлетвори-
тельная, деформация металличе-
ских деталей, частичная утрата
элементов, в том числе хрусталь-
ных деталей, загрязнения, потер-
тости металла, демонтирована.

Люстра бронзовая, на 24 свето-
точки, литье, двухъярусная: цен-
тральный стержень в виде слож-
ной балясины с объемным роза-
ном внизу, с шестью одинаковы-
ми S-образными кронштейнами,
каждый из которых - с тремя из-
огнутыми рожками с патронами
для ламп; верхний ярус из шести
аналогичных изогнутых рожков с
патронами для ламп; в декоре -
акантовые листья и завитки. Вре-
мя: вторая половина XIX в.

Сохранность: на момент осмотра
частично демонтирована в связи с
реставрационными работами в
зале.



9.	<p>Люстра</p> <p>Пом. I-N(42) (319,6 м. кв.) «Готический зал»</p>	<p>Люстра на 54 светоточки - позолоченная бронза, литье, центральный стержень в форме балясины, с нанизанными на нее одинаковыми латунными круглыми, ажурными розетками, с шестью одинаковыми S-образными "несущими" кронштейнами, служащими, в свою очередь, основанием "жирандоли" из шести S-образных, меньшего размера, кронштейнов, завершающихся подсвечником с ажурной по краю профиткой; со стеклянными лампами в форме свечи; между несущими S-образными кронштейнами - по одному изогнутому вверх рожку с аналогичными подсвечниками; "несущие" кронштейны декорированы завитками.</p> <p>Время: 2-я пол. XIX в.</p> <p>Сохранность: удовлетворительная.</p>
10.	<p>Люстры</p> <p>Пом. I-N(42) (319,6 м. кв.) «Готический зал»</p>	<p>Две люстры бронзовые на 18 светоточек, литье; с центральным стержнем (вверху в форме балясины, ниже - веретена), с нанизанными на него розетками разного диаметра, с фигурным краем разных очертаний и конусообразной шишкой внизу; шесть кронштейнов в форме крупного завитка, с декором из узкого листа аканта; каждый кронштейн - с тремя изогнутыми рожками.</p> <p>Время: вторая половина XIX в.</p> <p>Сохранность: удовлетворительная.</p>



11.	Люстра	<p>- Люстра на 16 светоточек позолоченная бронза, литье, двухъярусная, с центральным стержнем: в наверху - с "фонтаном" хрустальных подвесок; под ним - колба в форме балясины из синего стекла; под колбой - обручем, крепящимся исходящими из центра четырьмя радиальными стержнями; нижняя часть в форме обращенной вниз чаши, к которой крепится основной ярус светильников в виде расположенных по окружности двенадцати изогнутых, направленных вверх кронштейнов, завершающихся рельефной профиткой; хрустальный убор в форме крупных граненых капель.</p> <p>Время: вторая половина XIX в. Сохранность: неудовлетворительная, сильные загрязнения, потертость металла, значительная деформация тонких деталей и обода, часть кронштейнов снято с крепления, утрачена значительная часть хрустальных подвесок и нижняя декоративная деталь внизу балясины, демонтирована.</p>	 
12.	<p>Люстра Пом.1-Н(95) (605,2 м. кв.)</p>	<p>Люстра хрустальная, литье, в виде двухъярусной "корзины" на короткой штанге, образованной пронизями граненных хрустальных бус; ярусы разделяет широкий металлический обод с круглыми отверстиями; в основании - круглый металлический щит с рельефной розеткой - "ромашкой" и центральной шишкой; по верхнему периметру закреплены металлические декоративные элементы - чередующиеся листья аканта и пирамиды с "фонтанчиками" в наверху.</p> <p>Время: Середина XX в. Сохранность: удовлетворительная.</p>	

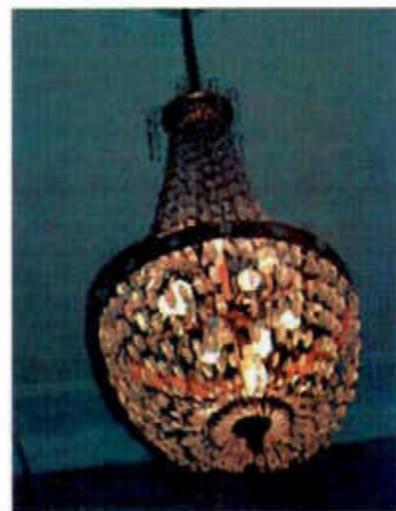
13.

Пом. 1-Н(107)
(120,7 м. кв.) и
пом. 1-Н(108)
(50,4 м. кв.),
«Парадная анфи-
лада».

Две люстры - на 12 светоточек (латунь, стекло?), типа «груша». Пронизи набраны из стеклянных элементов шестигранной формы. На центральном обруче – хрустальные розетки, от верхней розетки и среднего обода на тонких кронштейнах двухчастные подвески в виде удлиненной призмы и элементов шестигранной формы. Нижняя деталь – гладкая розетка с «желудем».

Сохранность: Поверхностные загрязнения, утрата стеклянных элементов, утрата среднего обода на одной из люстр.

Время - первая пол. XX в.



14.	Пом. 1-Н(39) (88,6 м. кв.) «Парадная анфилада».	Люстра - на 8 светоточек (латунь, стекло?), тип «корзина». Пронизи набраны из стеклянных элементов шестигранной формы. Нижняя деталь - гладкая розетка с «желудем». Сохранность: удовлетворительная. Время - первая пол. XX в.	
15.	Диван Пом. 24-Н(50) (27,4 кв. м.) (в составе гарнитура) Мемориальный кабинет И. Владимиров.	Диван красного дерева, резная и токарная работы, цоколь, высокая спинка с обвязкой с резными зооморфными деталями и полочкой; сиденье и средняя часть спинки - мягкие; боковины дивана - мягкие, в форме валиков; обивка (черный дерматин) - поздняя. Время: последняя четверть XIX в. Размер: в. - 170 см., шир. - 163 см., гл. 71 см Сохранность: удовлетворительная, имеются потертости.	
16.	Стулья Пом. 24-Н(50) (27,4 кв. м.) (в составе гарнитура) Мемориальный кабинет И. Владимиров.	4 стула красного дерева, токарная и резная работы, высокая спинка в профилированной обвязке; с ножками в форме сложных балясин; с узкими проножками; сиденье и средняя часть спинки мягкие, обивка (черный дерматин) - поздняя. Время: последняя четверть XIX в. Размер: в. - 140 см., шир. - 51 см., гл. - 51 см Сохранность: удовлетворительная, имеются потертости.	

17.	<p>Кресло</p> <p>Пом. 24-Н(50) (27,4 кв. м.) (в составе гарнитура) Мемориальный кабинет И. Владимиров.</p>	<p>Три кресла красного дерева; с высокой спинкой в профилированной обвязке; локотники прямые, с валиками, оканчиваются волутой, опираются на стойки в виде балясин; ножки в форме сложных балясин; проножки узкие; сиденье и средняя часть спинки мягкие, обивка (черный дерматин) – поздня.</p> <p>Время: последняя четверть XIX в.</p> <p>Размер: в. – 140 см., шир. – 55 см., гл. 53 см</p> <p>Сохранность: удовлетворительная, имеются потертости.</p>	
18.	<p>Стол</p> <p>Пом. 24-Н(50) (27,4 кв. м.) Мемориальный кабинет И. Владимиров.</p>	<p>Стол письменный, красного дерева, токарная и резная работы, двухтумбовый, с тремя выдвижными ящиками; подстолье - профилированное; тумбы - с прямоугольными филенками.</p> <p>Время: начало XX в.</p> <p>Размер: в. – 80 см., шир. – 181 см., гл. 75 см</p> <p>Сохранность: удовлетворительная, имеются потертости.</p>	 

19.	<p>Стол</p> <p>Пом. 24-И(50) (27,4 кв. м.) Мемориальный кабинет И. Владимирова.</p>	<p>Столик красного дерева, токарная и резная работы, с прямоугольной столешницей; на слегка изогнутых ножках, с высоко поднятой проножкой в виде двух реек в продольной оси и трех вертикальных реек по боковинам.</p> <p>Время: нач. XX в.</p> <p>Размер: в. – 80 см., шир. – 75 см., гл. 50 см.</p> <p>Созрванность: имеются потертости, поверхностные загрязнения.</p>	
-----	---	---	--

Итого: 28 (двадцать восемь) единиц хранения.

Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)», расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, д. 12, лит. А (согласно постановлению
Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Владимирский просп., 12)



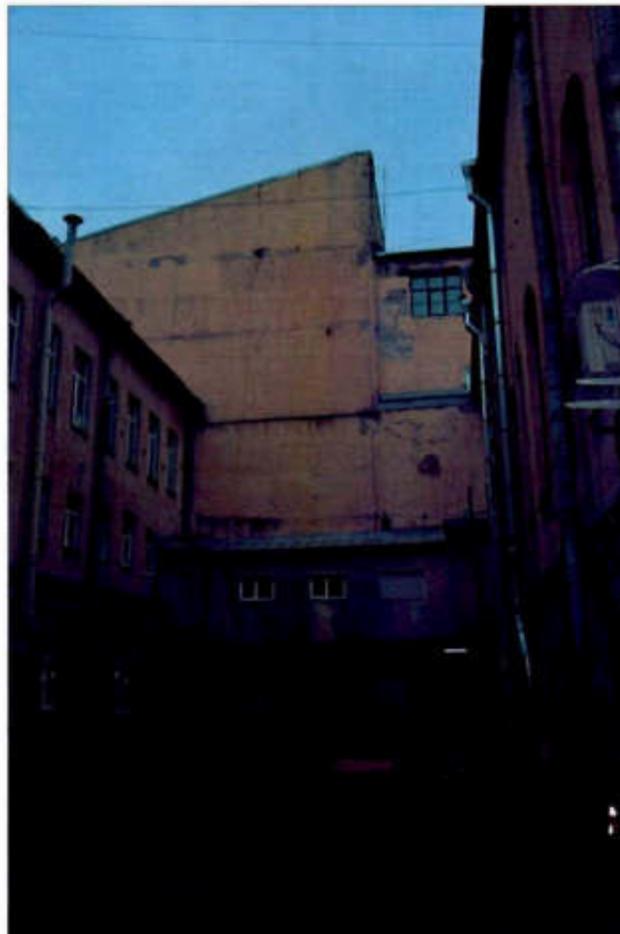
1. «Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)». Общий вид с юго-запада.



2. «Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)». Восточный фасад лицевого корпуса.
Вид с юго-востока.



3. «Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)». Дворовые фасады. Вид с юга.



4. «Дом Корсакова А.И. (Купеческий клуб)». Дворовые фасады. Вид с севера.



5. Оформление воротного проезда со стороны западного фасада лицевого корпуса.



6. Исторический козырек над дверными проемами в западном дворовом корпусе.



7. Исторический козырек над дверным проемом в западном двореном корпусе.



8. Коробовые с распалубками свода в уровне цокольного-первого этажа.



9. Прусские своды в уровне цокольного-первого этажа.



10. Чердак. Стропильная система.



11. Нижняя площадка парадной лестницы.



12. Парадная лестница.



13. Лестница 1 ЛК.



14. Лестница 4 ЛК.



15. Верхняя площадка парадной лестницы в уровне второго этажа.



16. Оформление потолка над парадной лестницей.



17. «Аванзал перед парадной анфиладой». Помещение 1-Н (ч. п. 38). Второй этаж.



18. «Парадная анфилада». Помещение 17-Н (ч. п. 7). Второй этаж.



19. «Парадная анфилада». Камин (помещение 17-Н ч. п. 7). Второй этаж.



20. «Парадная анфилада». Помещение 17-Н (ч. п. 7). Второй этаж.



21. «Парадная анфилада». Помещение 1-Н (ч. п. 39). Второй этаж.



22. «Парадная анфилада». Помещение 1-Н (ч. п. 108). Второй этаж.



23. «Парадная анфилада». Помещение 1-Н (ч. п. 107). Второй этаж.



24. «Парадная анфилада». Оформление дверного проема (помещение 1-Н ч. п. 107).
Второй этаж.



25. «Парадная анфилада». Камин. (помещение 1-Н ч. п. 107). Второй этаж.



26. «Готический зал» (помещение 1-Н ч. п. 42). Второй этаж.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОКУД 0251221

- 2. 09. 2022

№ 8 0 6 -РК

**О согласовании Санкт-петербургским
государственным учреждениям
культуры заключения договоров
аренды на части объектов
недвижимости, закрепленных за ними
на праве оперативного управления**

В соответствии с частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 3.23 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, пунктом 2.8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», на основании обращения Комитета по культуре Санкт-Петербурга, решения Городской комиссии по распоряжению имуществом от 25.08.2022, протокол № 08:

1. Дать согласие Санкт-петербургским государственным учреждениям, находящимся в ведении Комитета по культуре Санкт-Петербурга (далее – Учреждения), в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности Учреждений и рационального использования недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве оперативного управления за Учреждениями (далее – Здания/Помещения), на заключение в течение 10 лет договоров аренды на части Зданий/Помещений (далее соответственно – Договоры, Объекты), сроком до 3 (трех) лет, при условии:

1.1. Заключение Договоров с:

- организациями общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников Учреждений;

- с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими розничную торговлю сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией, в целях организации соответствующей целям деятельности Учреждений

розничной торговли сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией для обеспечения потребностей посетителей Учреждений.

1.2. Заключение Договоров в порядке и на условиях, определенных Правилами заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, утвержденными постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 № 1529, установив рыночную величину арендной платы за Объекты, определенную методом индивидуальной оценки, на основании отчетов об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объекты, подготовленных в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (далее – Отчеты).

1.3. Заключение Договоров в соответствии с примерной формой договора аренды объекта нежилого фонда, утвержденной приложением № 3 к Административному регламенту Комитета, утвержденному распоряжением Комитета от 04.09.2019 № 156-р, включив в существенные условия Договоров:

1.3.1. Установление размера арендной платы за Объекты не ниже размера, указанного в Отчетах.

1.3.2. Ежегодная индексация размера арендной платы за Объекты в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

1.3.3. Запрет на сдачу в субаренду Объектов и на использование Объектов в целях, не предусмотренных пунктом 1.1. настоящего распоряжения.

1.3.4. Объекты передаются в аренду без права выкупа.

2. Учреждениям обеспечить:

2.1. Представление в Управление по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета копий заключенных Договоров, дополнительных соглашений к Договорам не позднее 10 дней с даты заключения Договоров, дополнительных соглашений к Договорам соответственно, а также информации о прекращении аренды в недельный срок с момента ее прекращения.

2.2. Уведомление Комитета по культуре Санкт-Петербурга в письменной форме о заключении Договоров в течение 10 дней с даты заключения Договоров.

Куз

2.3. Распоряжение движимым имуществом и оформление необходимых документов в случае, если одновременно передается движимое имущество, расположенное на Объектах, в установленном порядке.

3. Установить срок действия настоящего распоряжения - 10 лет с даты издания настоящего распоряжения.

4. Управлению информатизации и автоматизации Комитета обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение трех рабочих дней с даты издания настоящего распоряжения.

5. Организационному управлению Комитета обеспечить направление настоящего распоряжения в общедоступные базы правовой информации в течение трех рабочих дней с даты издания настоящего распоряжения.

6. Контроль за исполнением пункта 2.1 настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета, непосредственно контролирующего и координирующего деятельность Управления по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета, контроль за исполнением пунктов 4, 5 настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета, непосредственно контролирующего и координирующего деятельность Управления информатизации и автоматизации Комитета, Организационного управления Комитета.

Заместитель председателя Комитета



М.А. Мельникова

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Здания

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
образованием части (частей) здания с кадастровым номером 78:31:0001223:2028

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета", ОГРН: 1037843030202, ИНН: 7808045220

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Дательбаум Лариса Юрьевна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 125-503-443 24

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
31366

Контактный телефон: 8-911-706-85-39

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
190121, г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 36/1, кв.14
lara.datelbaum@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ГУП "ГУИОН", 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6-й подъезд

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:
№ С18-3184 «15» декабря 2018 г.

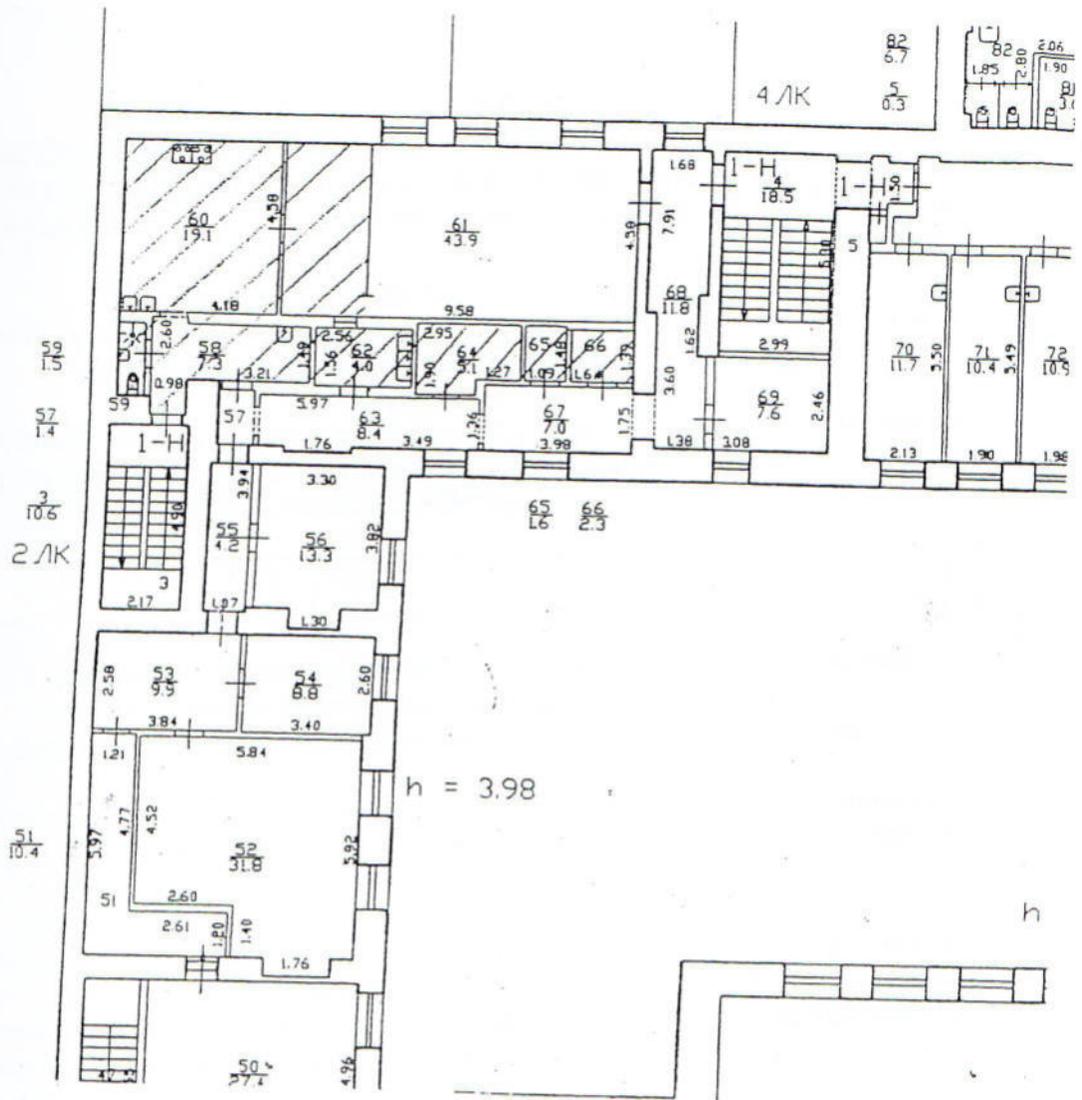
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «24» января 2019 г.

Сведения о (части) частях объекта недвижимости

2. Общие сведения о части объекта недвижимости

№ п/п	Учетный номер и обозначение части	Площадь (Р), м ² / протяженность, м	Характеристика части
1	2	3	4
1	ч311	50.8	аренда: ч311 площадью 50,8 кв.м образуются из ч.п. 58-60, части ч.п. 61, 62, 64-66 помещения I-II, расположенного на 2 этаже согласно информационному письму №181 от 10.12.2018.

Фрагмент плана 2 этажа



 - граница арендуемой части здания

полнительные сведения: на втором этаже используются

помещения 58-60, ч.п. 61(часть), 62, 64-66

планировка и благоустройство указано по состоянию на 2005г.

Филиал ГУП "ГУИОН" Проектно-инвентаризационное бюро Центрального района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 16/01-463
Лист	поэтажный план строения по адресу: Владимирский проспект дом 12, литера А	масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Подпись Фамилия И.О.
04.02.2013	Начальник филиала	Чугаева Г.С. И.В. Б.С.