



## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

#### Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ «МАНЕЖ» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»)

---

г. Санкт-Петербург

«18» марта 2024 года

(дата публикации на официальном сайте СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» 18.03.2024)

### ИНФОРМАЦИЯ

#### **по заключению договора аренды государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» без проведения конкурсов или аукционов:**

На основании Постановления Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529 «Об утверждении Правил 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» (далее - Правила), в целях заключения договора аренды государственного имущества закрепленного на праве оперативного управления за организацией культуры - СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» в отношении нижеуказанного объекта, организации общественного питания направляют через сайт СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» заявку в электронной форме о необходимости заключения договора аренды.

**Форма подачи заявок размещена по адресу:** <https://manege.spb.ru/rent/>

Заявка (подписанная руководителем и скрепленная печатью юридического лица) должна быть направлена в течение 30 (тридцати) дней с даты публикации данного объявления на официальном сайте СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (<https://manege.spb.ru>) и содержать следующие сведения:

а) наименование заявителя (ИНН, ОГРН, КПП), сведения о его месте нахождения / почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона и адрес электронной почты заявителя; финансовые реквизиты заявителя (обслуживающего его банка);

б) потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;

в) информацию об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям, работникам СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (также лицам, осуществляющим деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж») для организации общественного питания;

г) подтверждение ознакомления (с гарантией соблюдения в период действия правоотношений сторон) со стороны заявителя с:

- условиями: настоящего объявления (с приложением) и формы подачи заявок; договора аренды на Объект и всеми приложениями к нему (приложение № 3 к настоящему информационному уведомлению) (также договора аренды движимого имущества и всеми приложениями к нему (приложение № 4 к настоящему информационному уведомлению));

- применимыми к правоотношениям сторон договора аренды нормативными правовыми актами; отраслевыми требованиями органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора), МЧС России (Госпожнадзора МЧС России) и иных контролирующих органов и организаций в отношении целевого использования

Объекта; локальными нормативными актами СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», действующими в отношении Объекта (здания, в котором он расположен);

Осведомленность заявителя о состоянии (в т.ч. техническом) предмета аренды и согласен с тем, что СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен заявителю отменой в заключении договора аренды, в принятии заявки заявителя.

д) подтверждение о соответствии заявителя установленным Правилами, настоящим объявлением требованиям; подтверждение осуществления заявителем деятельности, связанной с организацией общественного питания (организацией служебного буфета);

е) гарантии заявителя:

- о соответствии заявителя установленным законодательством Российской Федерации и Правилами, настоящим объявлением требованиям, применимым к участникам;

- о достоверности сведений, представленных в заявке и документов заявителя, в т.ч. подтверждение права СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» запрашивать в уполномоченных органах и организациях информацию, подтверждающую представленные сведения;

- о полном, надлежащем и своевременном исполнении своих обязанностей по договору аренды, а также сохранность и бережное отношение к Объекту, зданию и имуществу СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», имуществу третьих лиц;

- об одновременном заключении заявителем с договором аренды на Объект отдельного договора аренды движимого имущества, используемого заявителем (организацией общественного питания) в строгом соответствии с целевым назначением (организация общественного питания (организация служебного буфета), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»).

Согласие заявителя с иными условиями, указанными СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» в информационном сообщении (объявлении) по заключении договора аренды.

ж) дату, подпись руководителя – исполнительного органа (с указанием должности), печать.

При подписании заявки иным лицом (не руководителем – исполнительным органом) в обязательном порядке к заявке прилагается оформленная в установленном законодательством Российской Федерации порядке доверенность (с подтверждением полномочий) на указанного подписанта.

**Заявка заявителя, прилагаемые к заявке заявителя документы и сведения в обязательном порядке должны быть датированы, утверждены/подписаны руководителем (исполнительным органом либо уполномоченным по доверенности представителем) и скреплены печатью заявителя.**

Организация общественного питания (заявитель) к заявке также прилагает выписку на юридическое лицо из Единого государственного реестра юридических лиц, полученную в течение 1 (одного) месяца до даты направления заявки, а также удостоверенные копии своих правоустанавливающих документов (приказ (иной документ) о назначении руководителя, устав, свидетельства о государственной регистрации юридического лица и постановке на учет в налоговом органе).

В отношении заявителей (индивидуальных предпринимателей) действует аналогичный порядок касательно направляемой заявки и вышеуказанных документов/сведений - в соответствии с особенностями согласно Правилам, полям заполнения формы заявки (их наименованиям) (при отсутствии документов/сведений по полям заполнения формы заявки индивидуальный предприниматель указывает прочерк («-»)).

СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» рассматривает заявку и прилагаемые к ней документы в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня ее поступления и информирует заявителя в письменной форме о решении направить собственнику имущества и в орган, осуществляющий функции и полномочия учредителя СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», обращение в письменной форме о согласовании передачи заявителю в аренду имущества или об отказе заявителю в заключении договора аренды.

В случае поступления в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» заявок от двух и более заявителей решение о направлении СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» собственнику имущества и в орган, осуществляющий функции и полномочия учредителя СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», обращения

принимается СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» самостоятельно и в порядке очередности (исходя из даты поступления заявок).

**Основаниями (любым из оснований) для отказа заявителю в заключении договора аренды, в принятии его заявки являются:**

- а) отсутствие в заявке сведений, установленных данным объявлением, полями формы подачи заявок и предусмотренных п. 3 Правил;
- б) непредставление документов, предусмотренных данным объявлением, полями формы подачи заявок и п. 4 настоящих Правил;
- в) наличие в представленных сведениях и документах, указанных в данном объявлении, в полях формы подачи заявок и в пп. «а» п. 3 и п. 4 Правил, недостоверной информации;
- г) наличие у заявителя неисполненных обязательств по ранее заключенным с организацией культуры договорам аренды.
- д) отказ заявителя в одновременном заключении с СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и исполнении отдельного договора аренды движимого имущества, используемого заявителем (организацией общественного питания) в строгом соответствии с целевым назначением (организация общественного питания (организация служебного буфета), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»).

**Дополнительные основания, которые могут учитываться СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»:**

- осуществление заявителем деятельности, не связанной с организацией общественного питания (организацией служебного буфета);
- несоответствие установленным требованиям заявленного ассортимента продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям, работникам СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»;
- наличие сведений о заявителе в официальном реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и реестре недобросовестных подрядных организаций;
- наличие активных исполнительных производств и судебных разбирательств (банкротных судебных дел) с участием заявителя (в т.ч. в качестве ответчика, должника);
- при принятии заявителем решения о реорганизации, ликвидации или начале процедуры банкротства;
- отказ в согласовании собственником Объекта; органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», в заключении договора аренды с заявителем;
- нарушение заявителем требований, установленных Правилами.

Контактные данные СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» по возникшим вопросам, по вопросам заполнения формы подачи заявок и загрузки соответствующих документов (в т.ч. в случае затруднений, ошибок): тел.: (812) 611-11-00; эл. почта: info@manege.spb.ru

### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ**

**(условия договора аренды):**

**ОБЪЕКТ:** объект нежилого фонда - часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup>

**ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА:** организация общественного питания (организация служебного буфета), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

**ДОГОВОР АРЕНДЫ (УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ) И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:** указаны в приложении к настоящему информационному уведомлению;

**СРОК АРЕНДЫ:** 3 (три) года.

**РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ** (установлена в соответствии с результатами отчета об оценке рыночной арендной платы (приложение к настоящему информационному уведомлению)):

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная арендная плата, с учетом НДС (без компенсации эксплуатационных расходов (КУ))	
		руб./кв. м в год	руб./объект в квартал (на 2024 год)
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал	76,0 м <sup>2</sup>	16 920,00	321 480,00
		<p><i>Справочно:</i>  <i>Рыночная арендная плата в год за 1 м<sup>2</sup> без учета НДС:</i>  <i>14 100,00 рублей</i>  <i>Плата за аренду Объекта без учета НДС составляет в квартал</i>  <i>267 900,00 рублей;</i>  <i>Ставка НДС равна 20%, что составляет 53 580,00 рублей</i></p>	

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА** (фотографии Объекта также содержатся в отчете об оценке рыночной стоимости арендной платы за объект (прил. № 5 к приложению № 3 к настоящему информационному уведомлению - отчет № 75-2023-1 ООО «Оценка на Миллионной» от 23.11.2023)):



**Особые условия** (п. 1.3. распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк «О согласовании Санкт-Петербургским государственным учреждениям культуры заключения договоров аренды на части объектов недвижимости, закрепленных за ними на праве оперативного управления»):

- 1) Объект по договору аренды передается в аренду без права выкупа;

2) Договором аренды установлен запрет на сдачу в субаренду Объекта и на использование Объекта в целях, не предусмотренных договором аренды (в целях, не предусмотренных п. 1.1. распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк «О согласовании Санкт-Петербургским государственным учреждениям культуры заключения договоров аренды на части объектов недвижимости, закрепленных за ними на праве оперативного управления»);

3) Договором аренды установлена ежегодная индексация 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 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург»;

4) Размер арендной платы за Объект по договору аренды не может быть ниже размера, указанного в отчете об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект, подготовленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

#### **Дополнительные условия:**

1) 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».

2) Страхование Объекта на период действия договора аренды;

3) Обеспечение: внесение арендной платы за последний платежный период;

4) Одновременное заключение заявителем с СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и исполнение отдельного договора аренды движимого имущества, используемого заявителем (организацией общественного питания) в строгом соответствии с целевым назначением (организация общественного питания (организация служебного буфета), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (приложение № 4 к настоящему информационному уведомлению).

#### **ПРИЛОЖЕНИЕ к настоящему информационному уведомлению:**

1. Выписки из ЕГРН на здание, в котором расположен Объект; на помещение 1-Н (с приложением);

2. Договор аренды на объект нежилого фонда (часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup>) с приложением:

- приложение № 1. Акт приема-передачи объекта;

- приложение № 2. Акт приема-передачи объекта (возврата) (ФОРМА);

- приложение № 3. Соглашение о компенсации эксплуатационных расходов;

- приложение № 4. Условия организации общественного питания посетителей, работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» («служебный буфет»), с использованием государственного имущества, права на которое передаются по договору;

- приложение № 5. Копия отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект (отчет № 75-2023-1 ООО «Оценка на Миллионной» от 23.11.2023) с приложением;

- приложение № 6. Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Манеж», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (с приложением);

- приложение № 7. Соглашение о порядке и условиях выполнения требований, предусмотренных охранным обязательством.

4. Договор аренды движимого имущества, расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), для организации общественного питания (организация служебного буфета), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» с приложением:

- приложение № 1. Акт приема-передачи Объекта аренды с приложением;

- приложение № 2. Акт приема-передачи Объекта аренды (возврата) (ФОРМА);

- приложение № 3. Копия отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект (отчет № 75-2023-2 ООО «Оценка на Миллионной» от 22.11.2023) с приложением.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.01.2024, поступившего на рассмотрение 25.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721			
Кадастровый номер:	78:32:0001091:2		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001091		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:1091:0:1		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А		
Площадь, м2:	8190.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Центральный выставочный зал "Манеж"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	369456468.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001091:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:32:0001091:3, 78:32:0001091:4, 78:32:0001091:5, 78:32:0001091:6, 78:32:0001091:8		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Музыка Ольга Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721			
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-30/0058/2009-586 10.09.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Центральный выставочный зал "Манеж", ИНН: 7826735629, ОГРН: 1057806877974
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 78-01-193/2003-409.1 03.09.2003 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	03.09.2003 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-01-193/2003-409.2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Описание местоположения объекта недвижимости

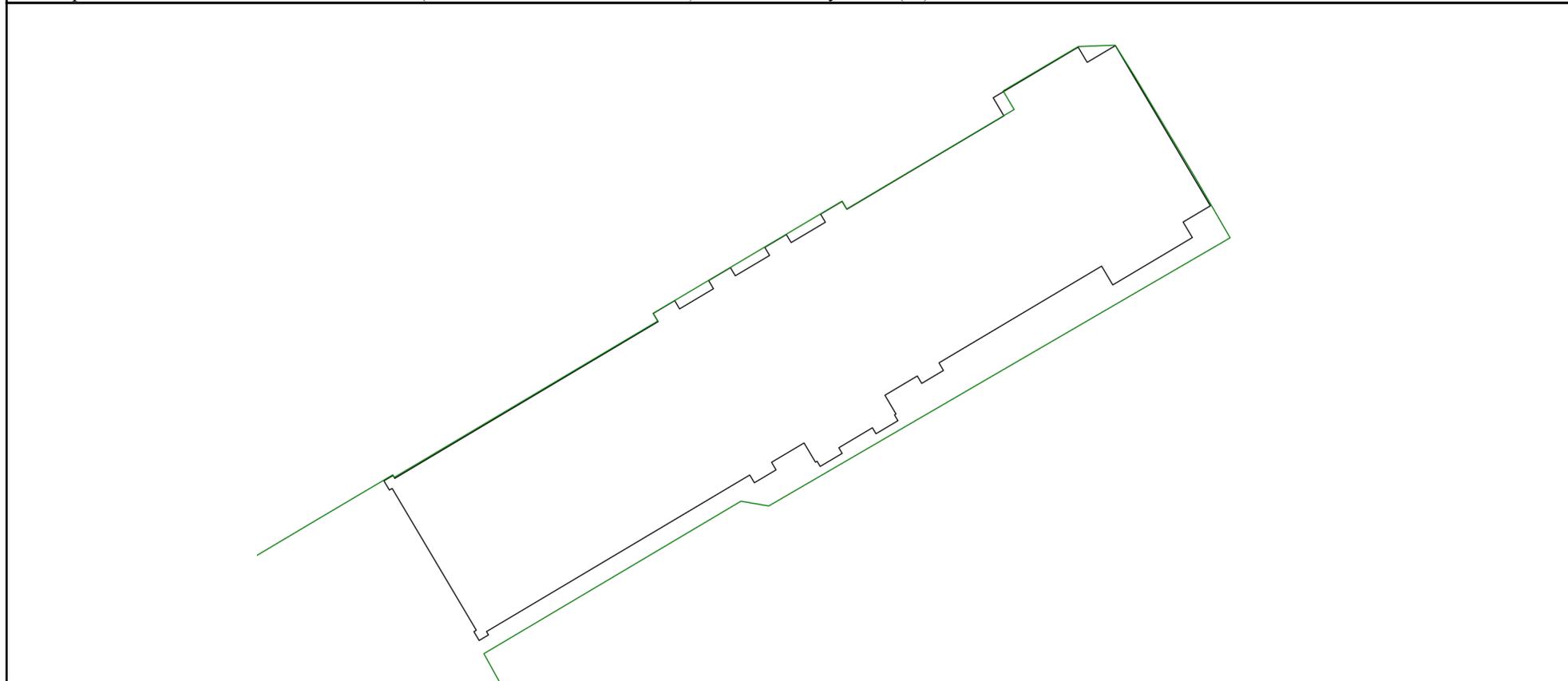
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

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

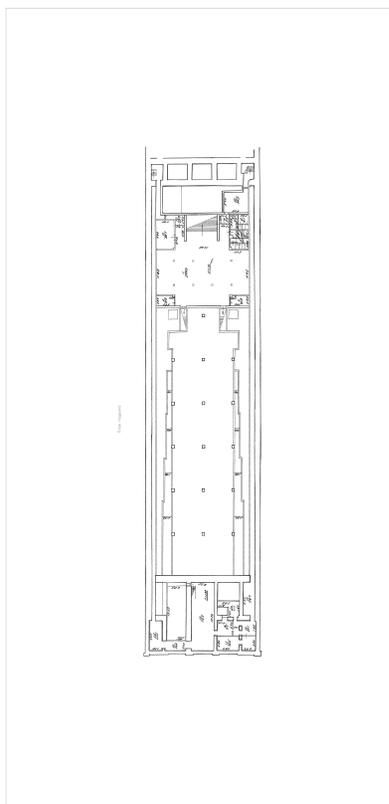


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721			
Кадастровый номер: 78:32:0001091:2		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

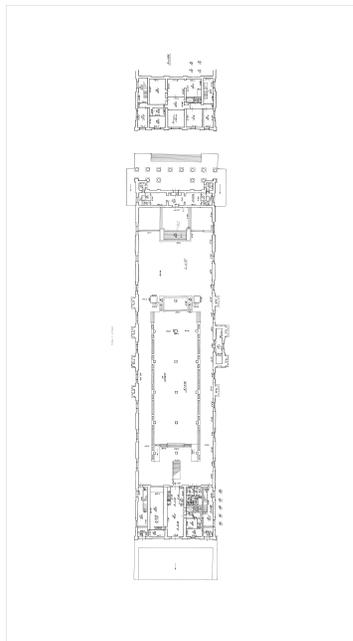
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

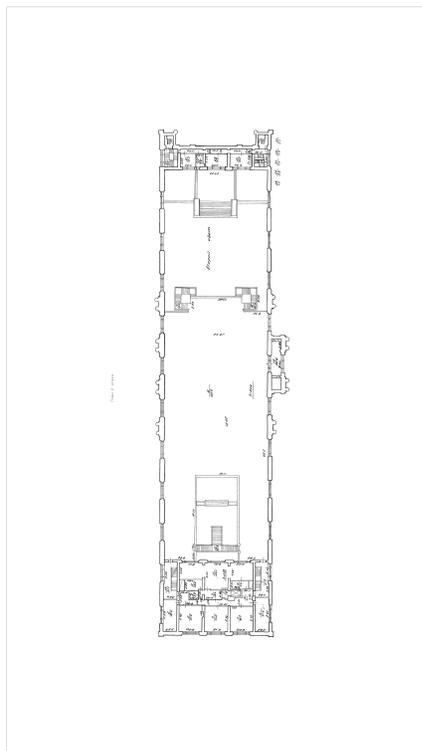
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

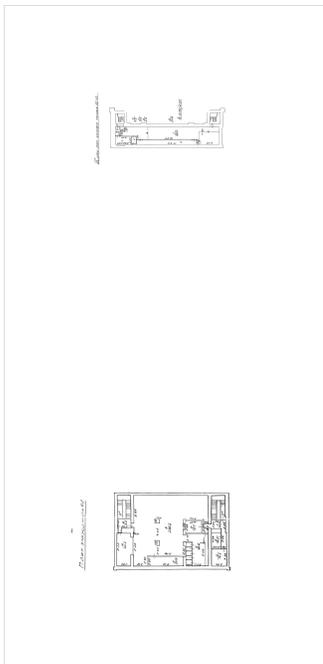
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): технический этаж



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

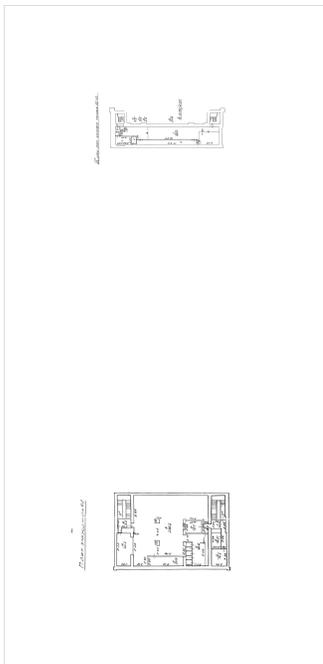
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): технический этаж



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

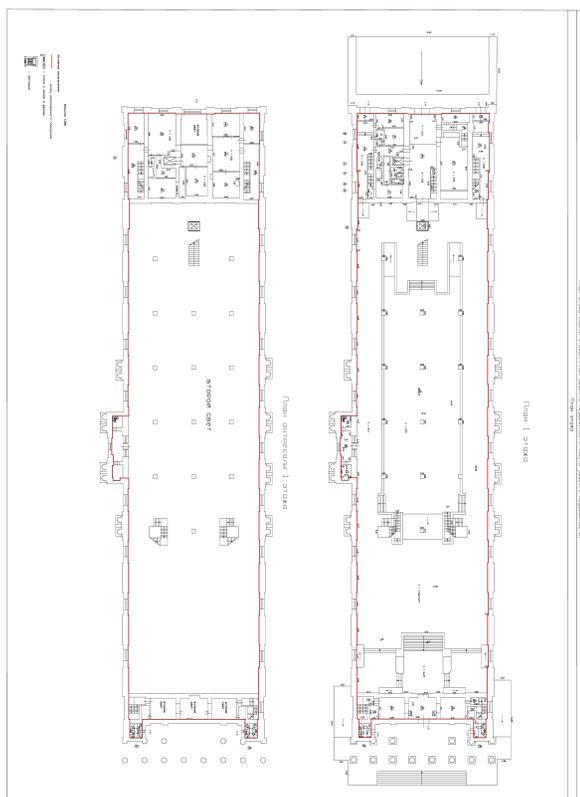
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

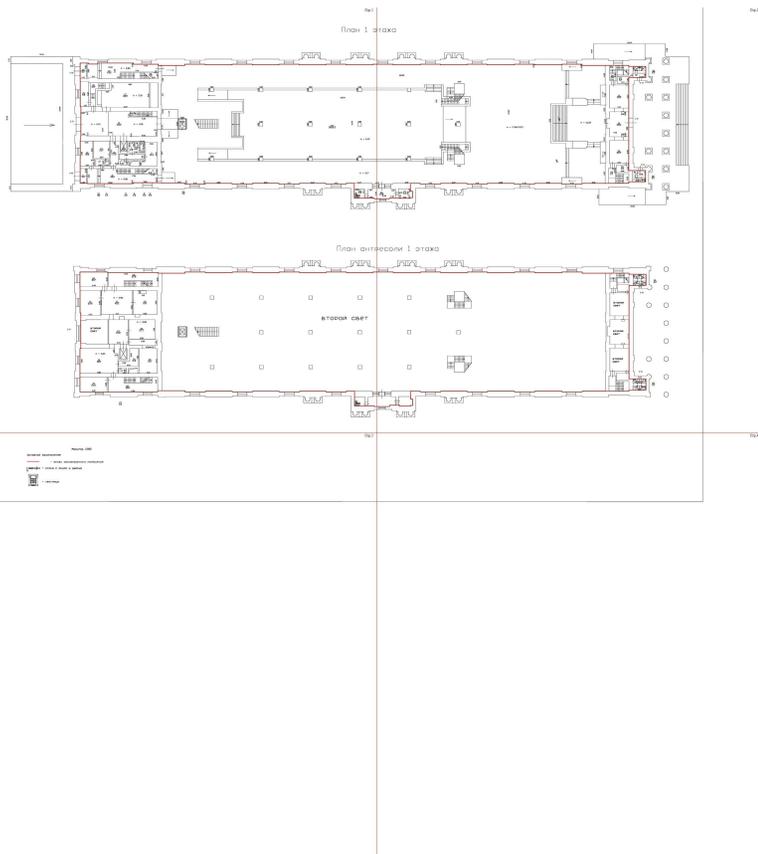
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

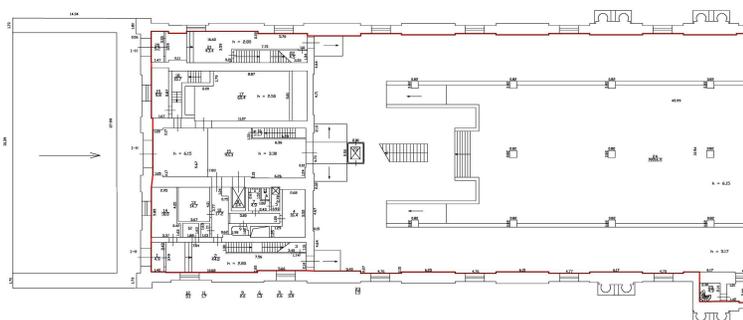
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

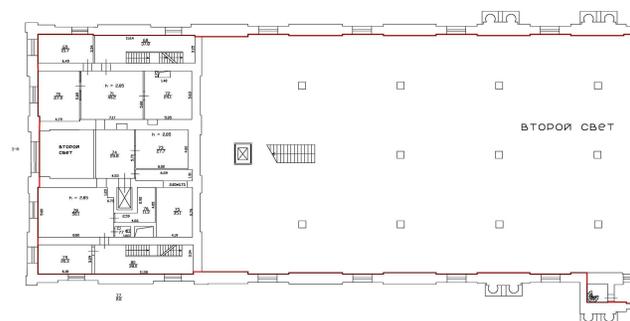
Номер этажа (этажей): 1

Стр.1

План 1 а



План анте



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

Всего разделов: 4

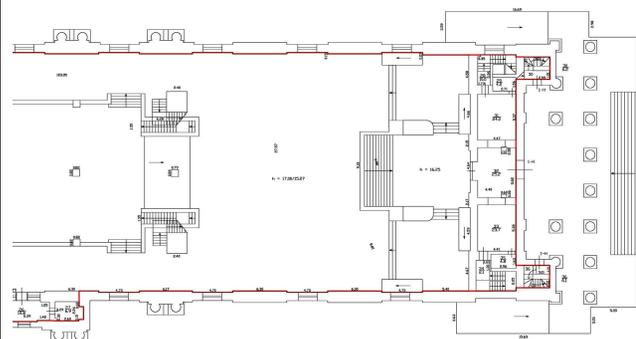
Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

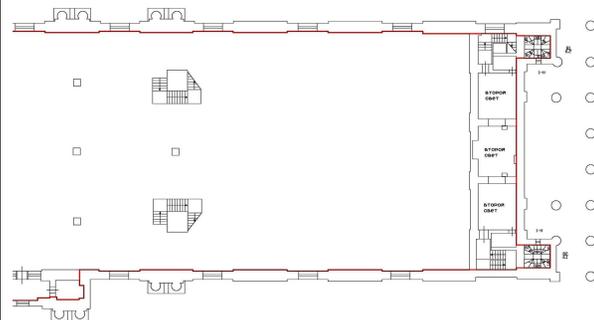
Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 1

ТАХО



ресолы 1 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

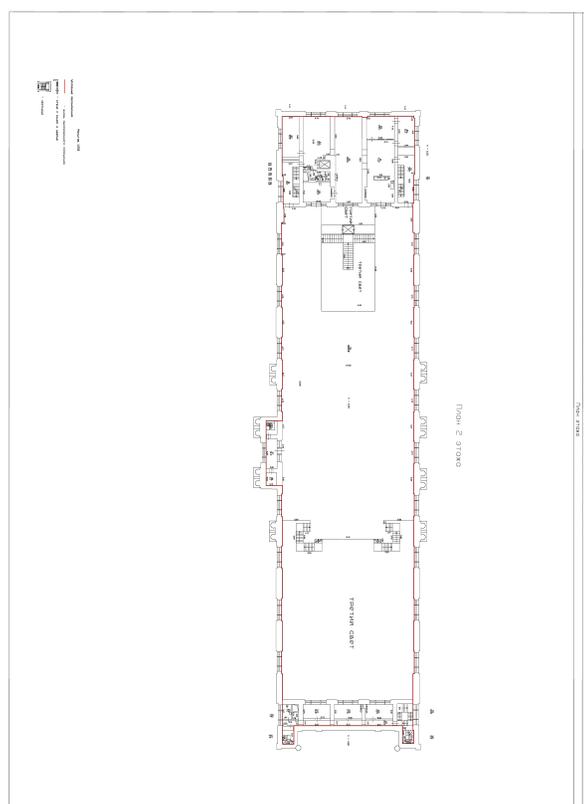
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

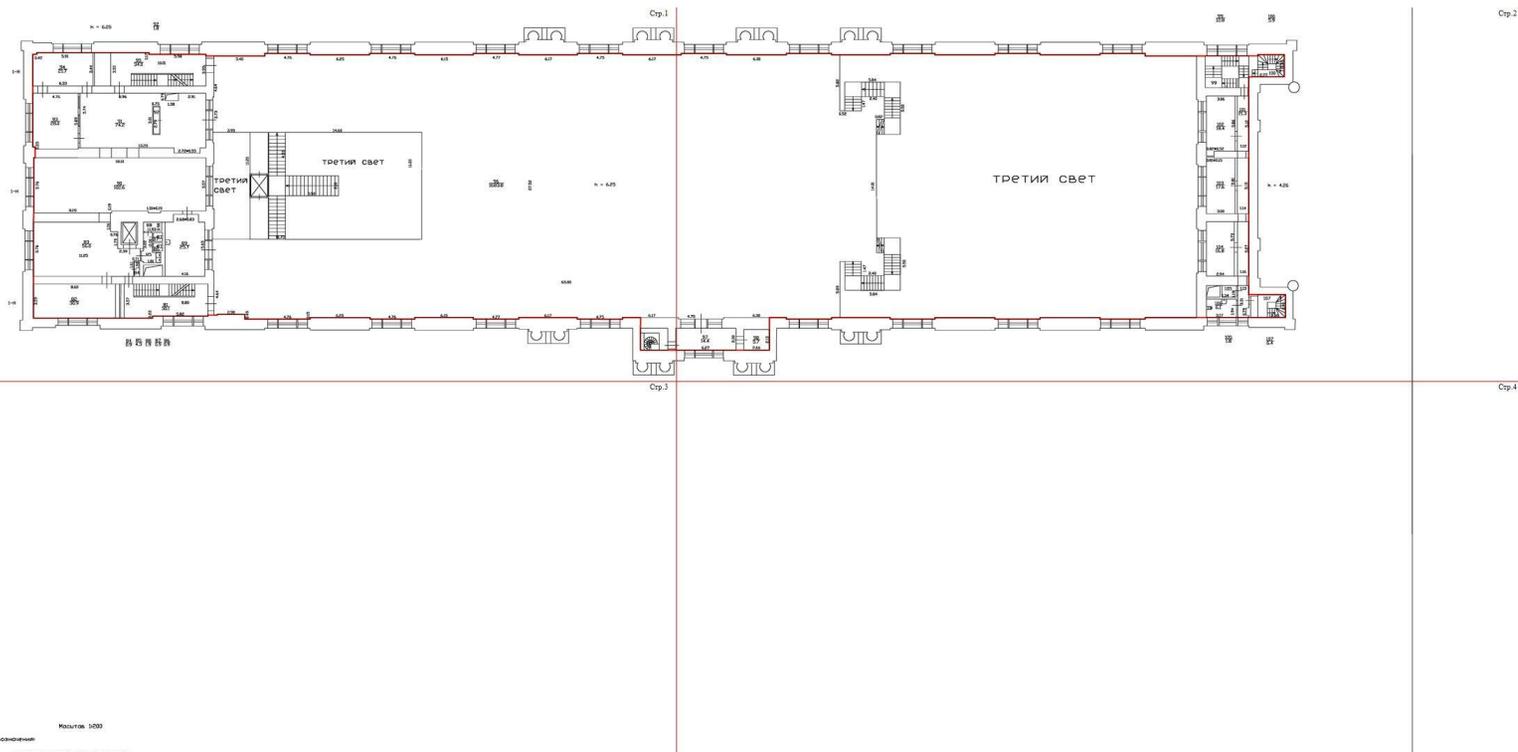
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание  
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

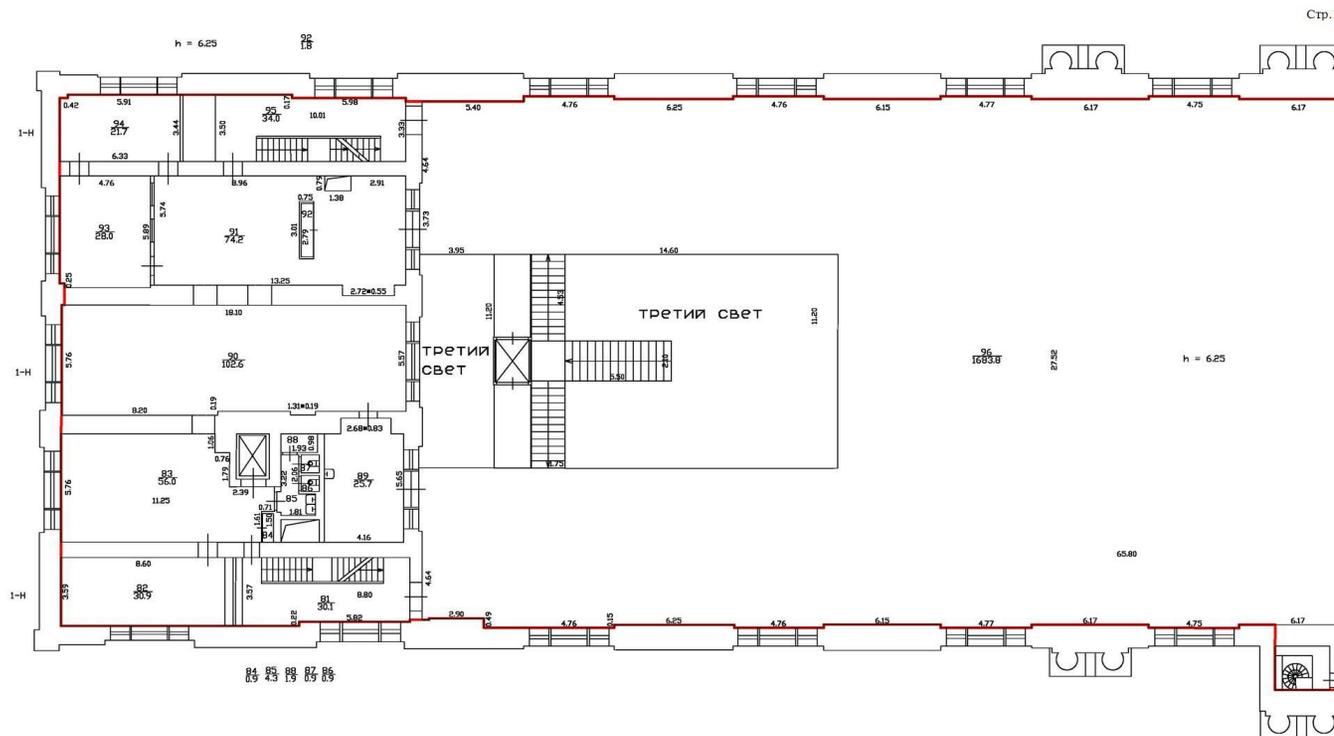
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

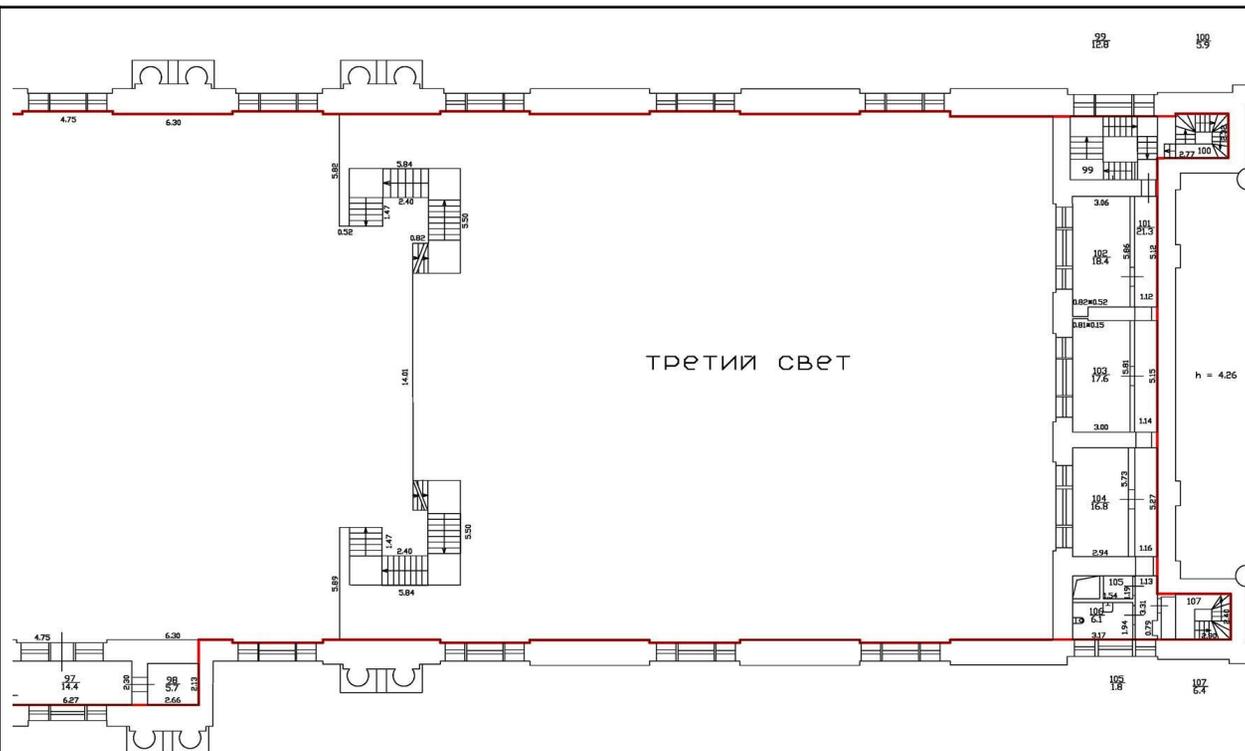
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): 2



Стр.2

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

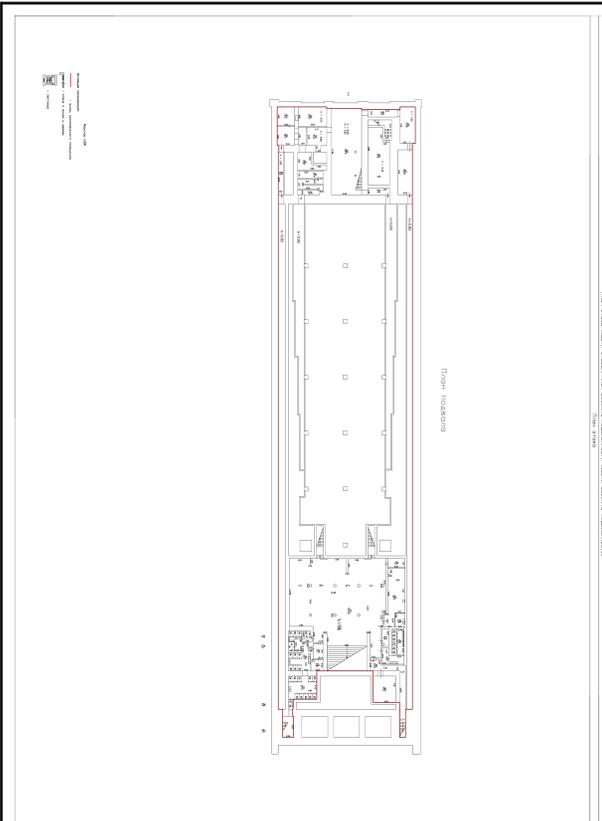
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): Подвал



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

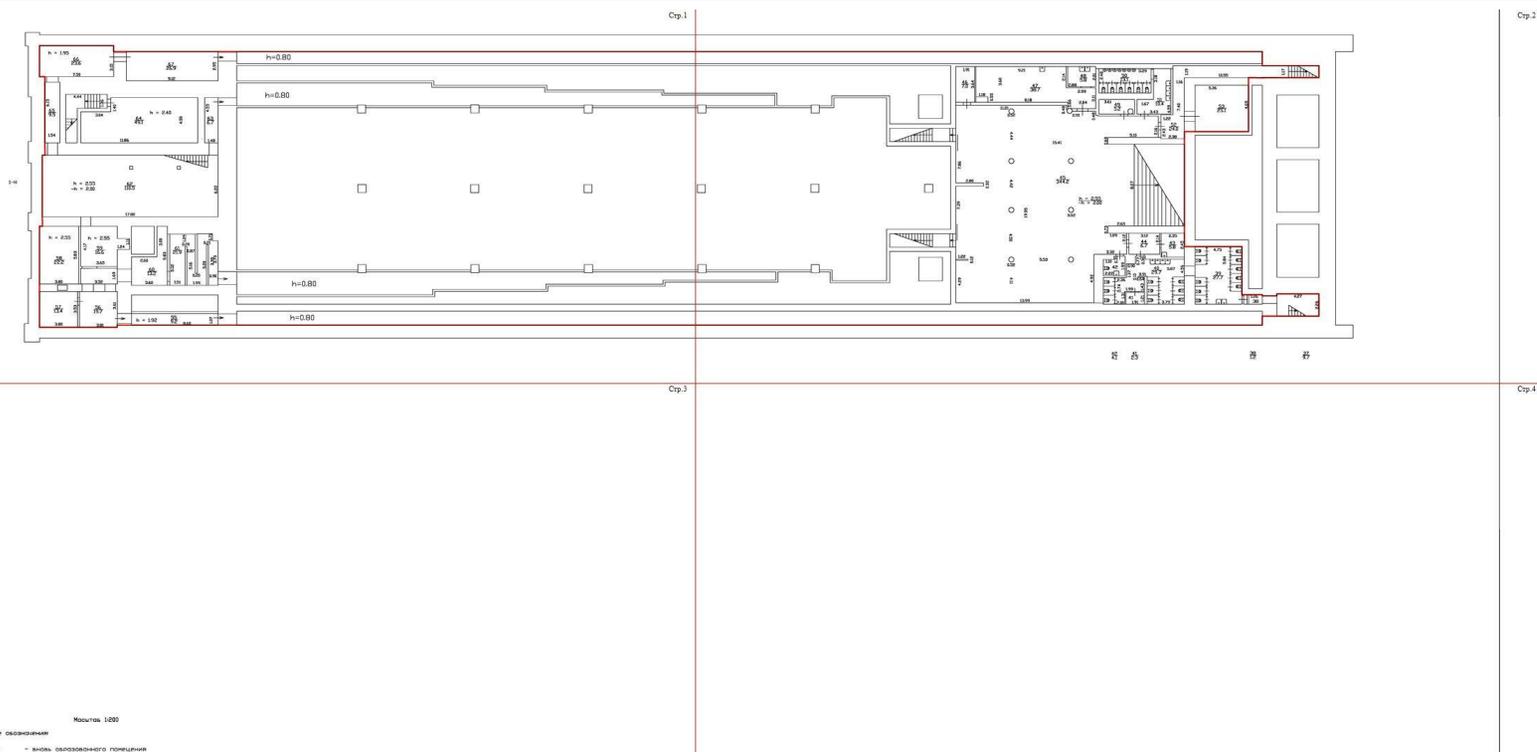
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): Подвал



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

Всего разделов: 4

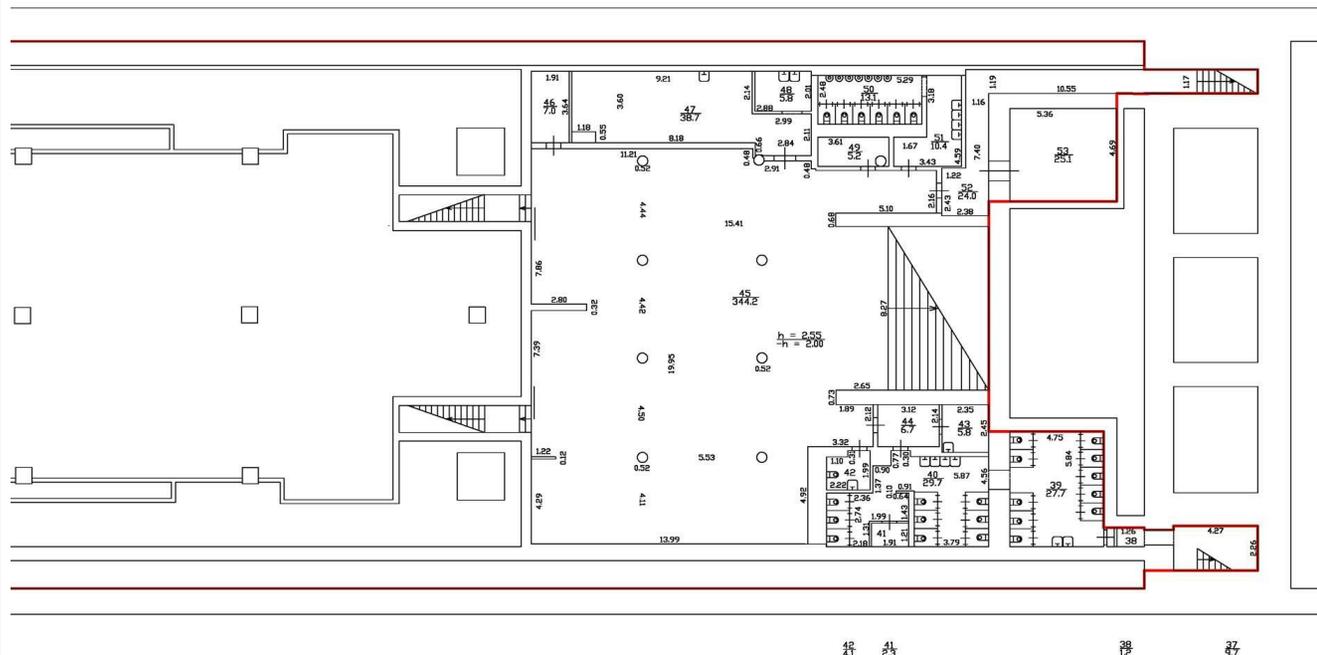
Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): Подвал

Стр.2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

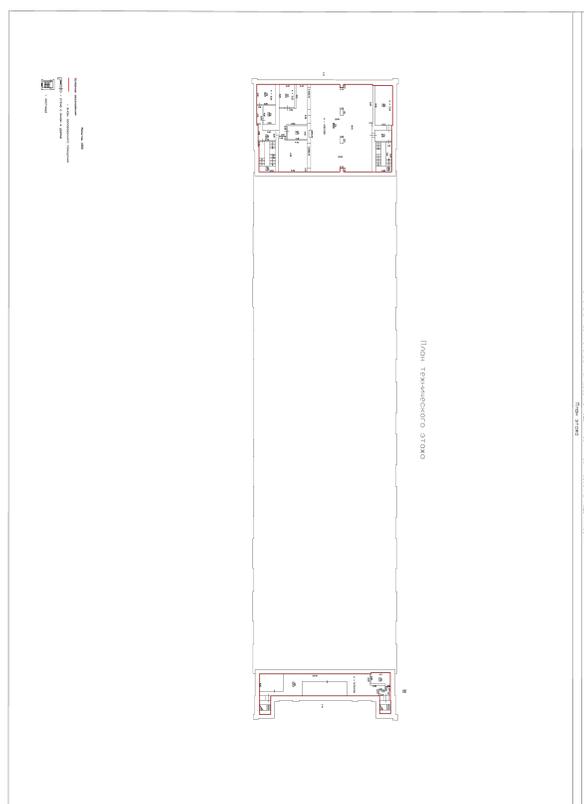
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): технический этаж



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

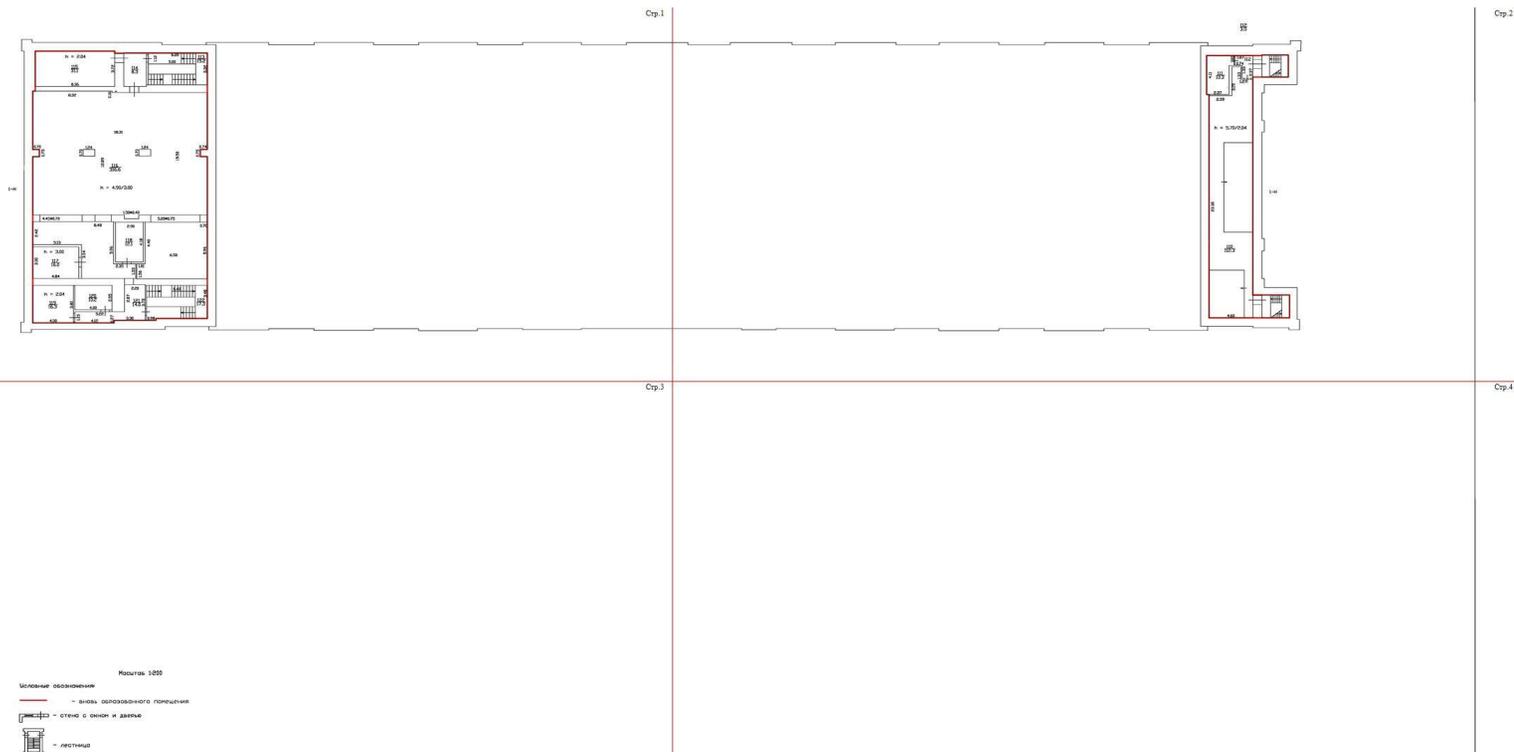
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): технический этаж



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

Всего разделов: 4

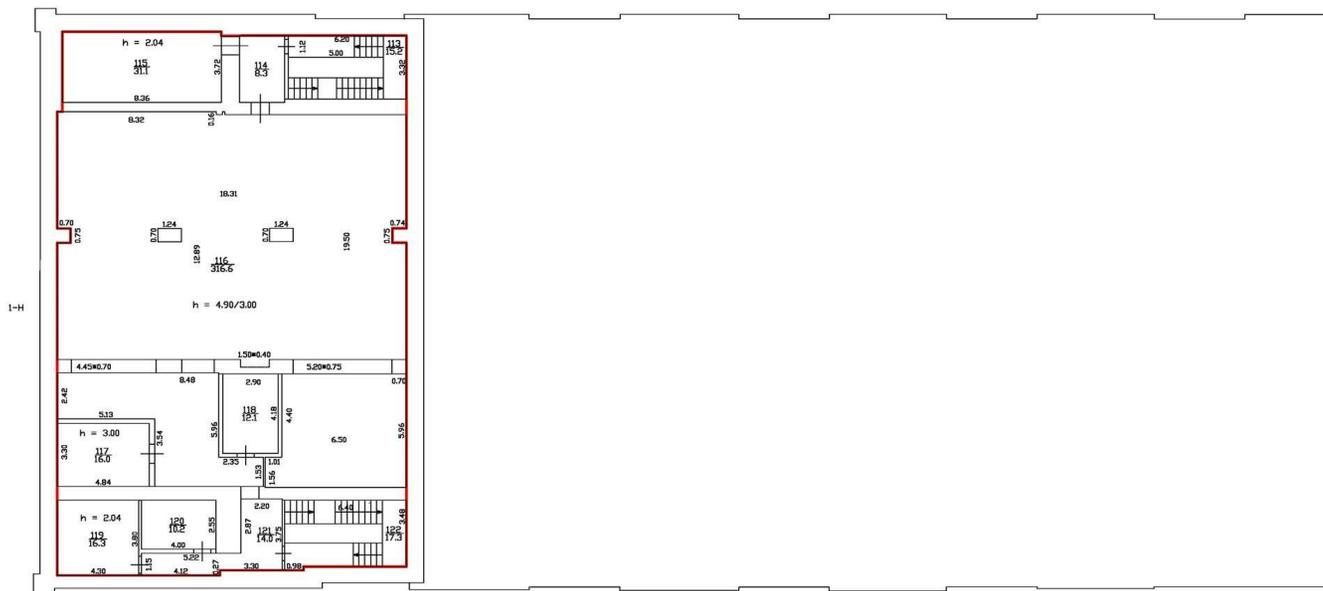
Всего листов выписки: 25

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928721

Кадастровый номер: 78:32:0001091:2

Номер этажа (этажей): технический этаж

Стр.1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.01.2024, поступившего на рассмотрение 25.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

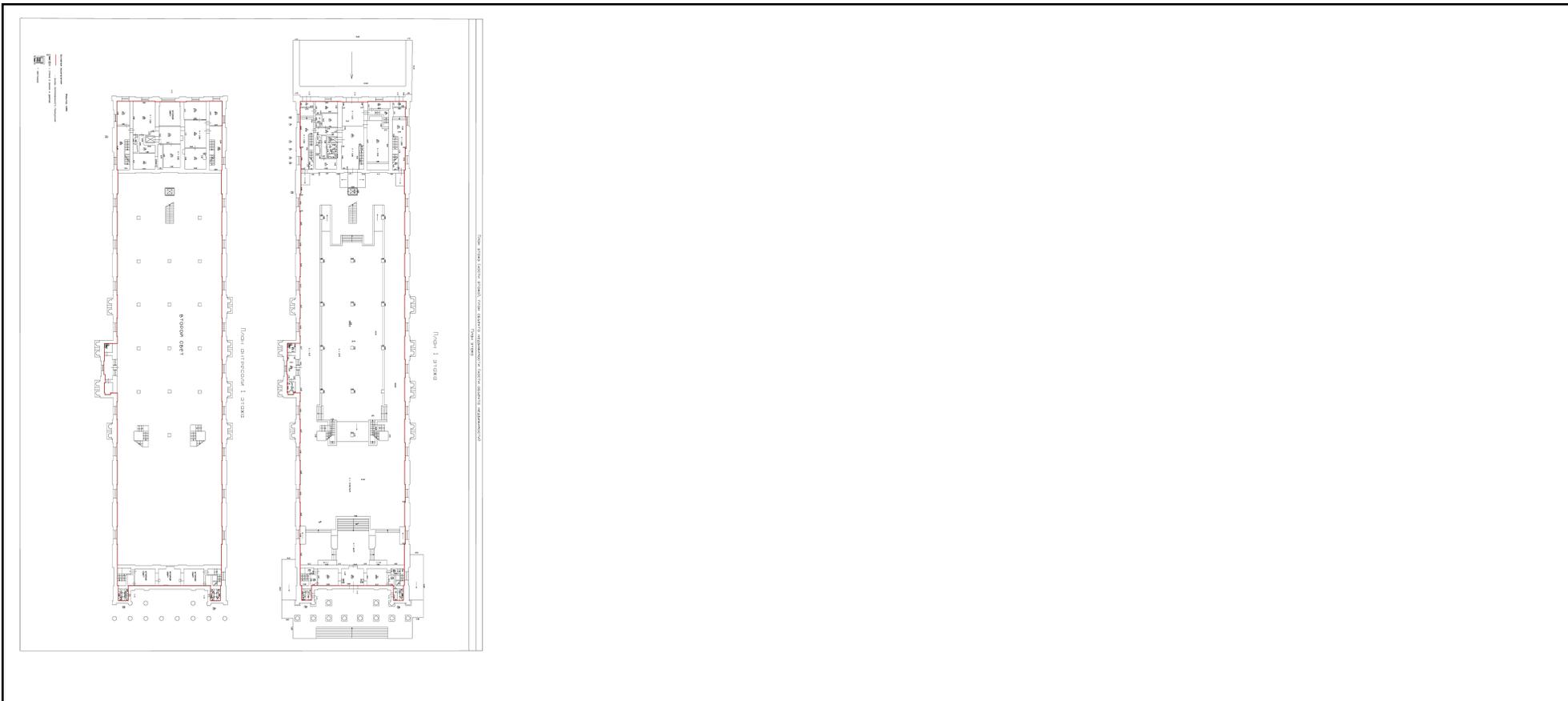
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702	
Кадастровый номер:	78:32:0001091:8

Номер кадастрового квартала:	78:32:0001091
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, помещение 1-Н
Площадь, м2:	7445.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № Подвал, Технический этаж № технический этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	335855164.01
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001091:2
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Музыка Ольга Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 16	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 17
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702			
Кадастровый номер: 78:32:0001091:8		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

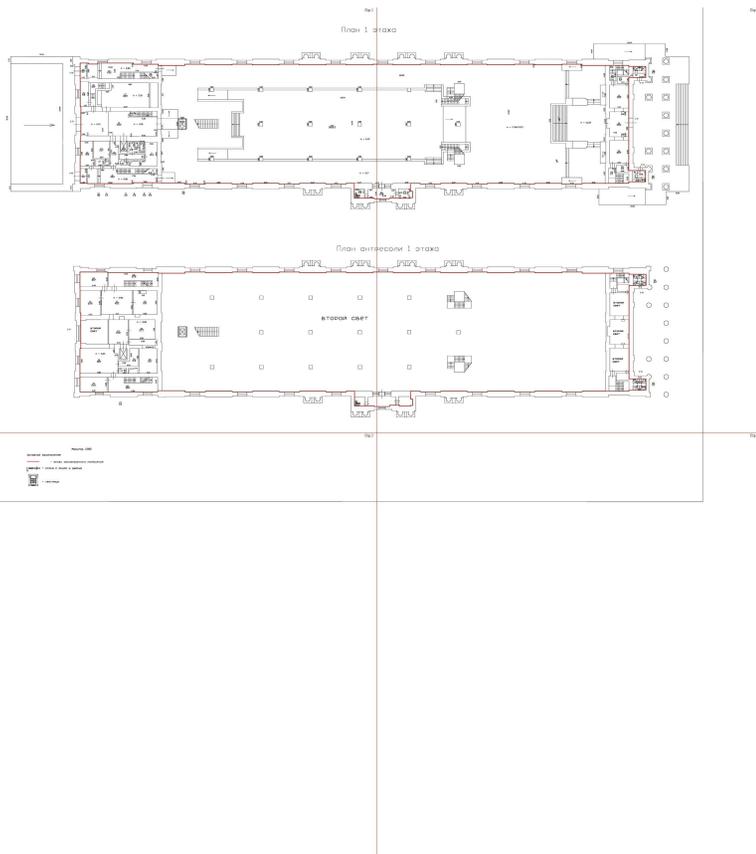
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

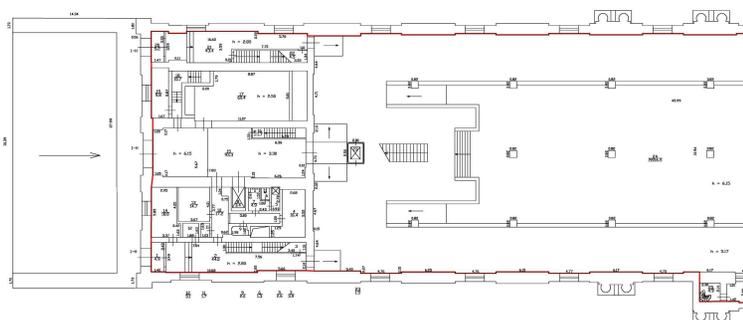
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

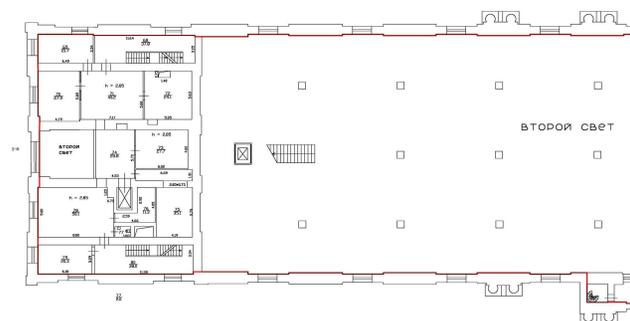
Номер этажа (этажей): 1

Стр.1

План 1 а



План анте



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

Всего разделов: 2

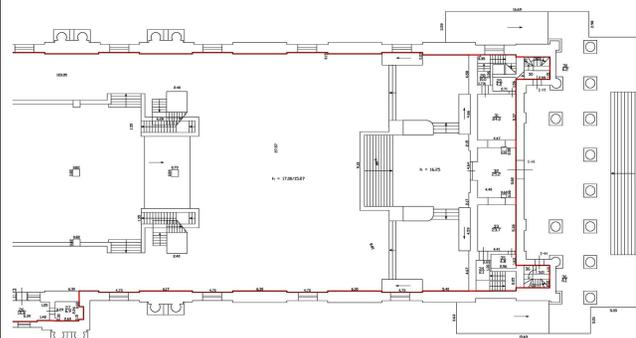
Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

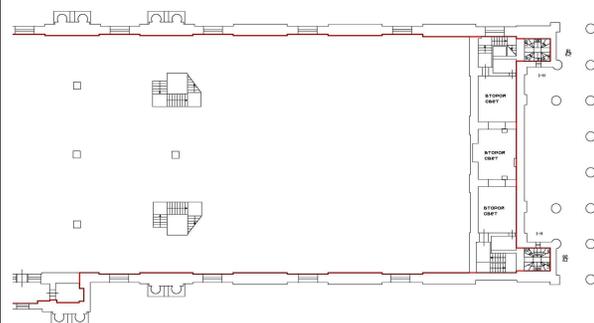
Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): 1

ТАХО



ресолы 1 этажа



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

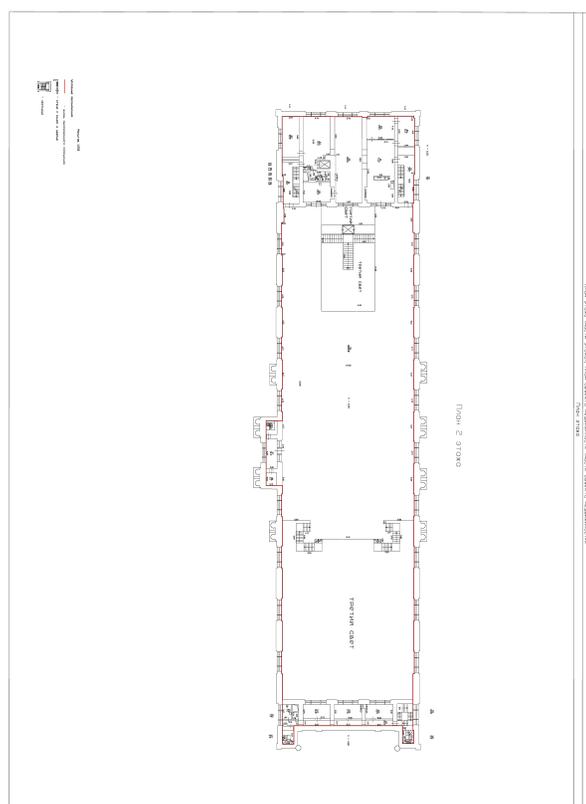
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

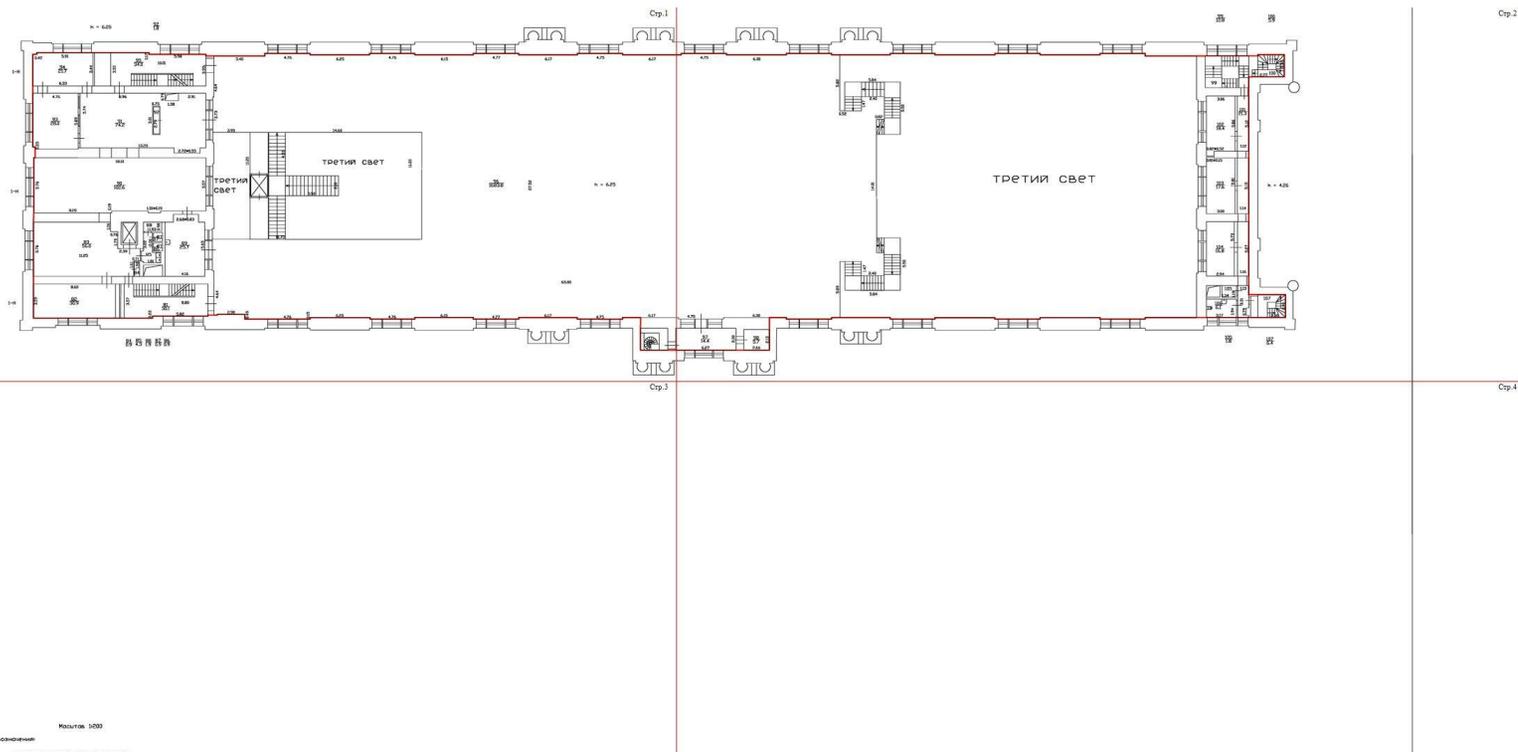
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение  
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

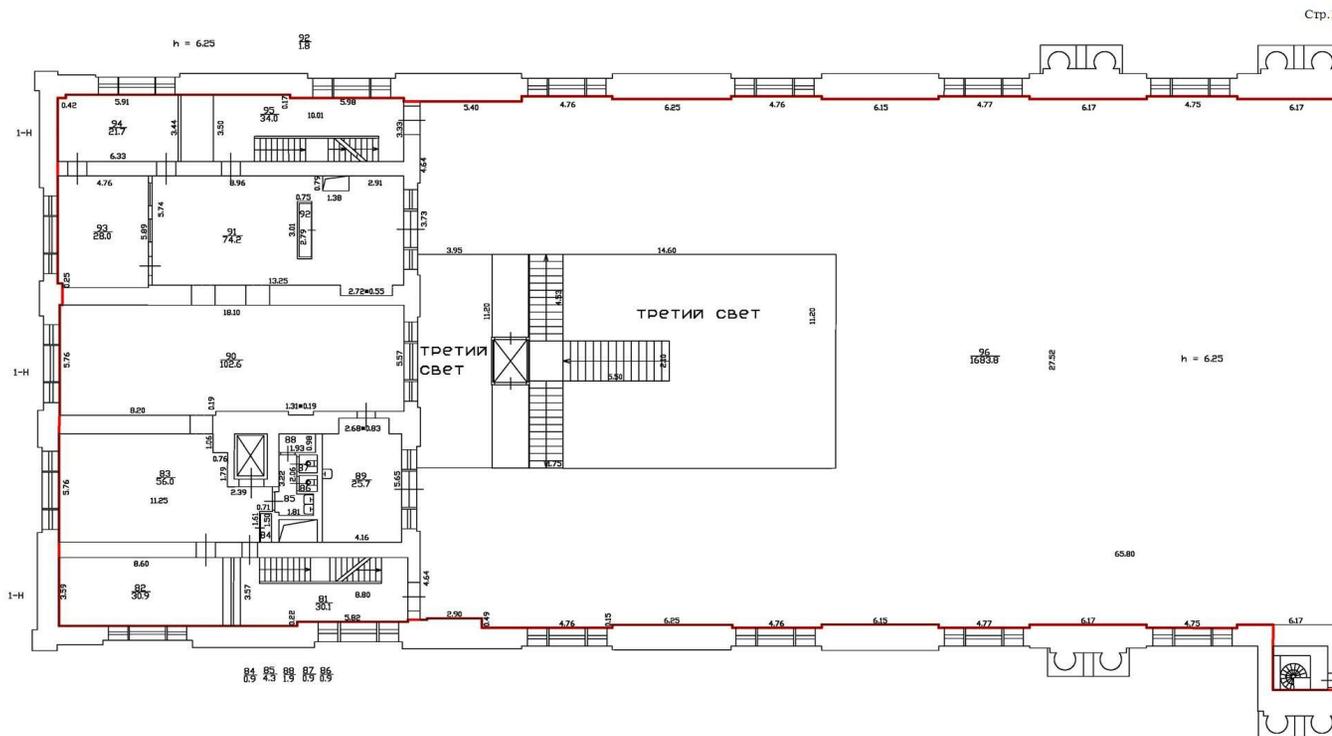
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

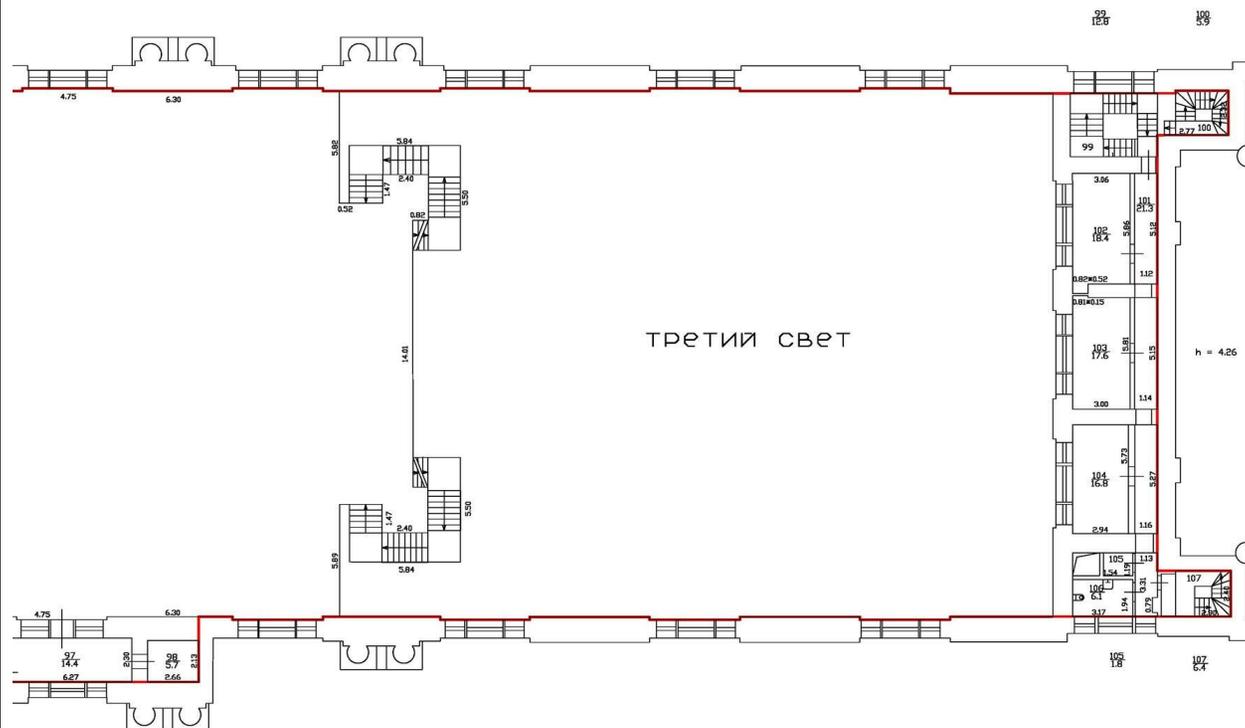
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): 2



Стр.2

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

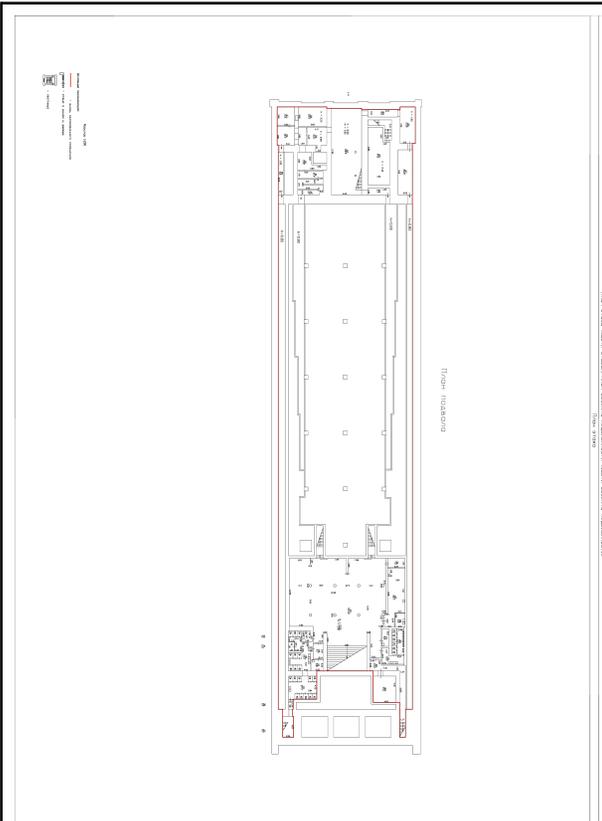
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): Подвал



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

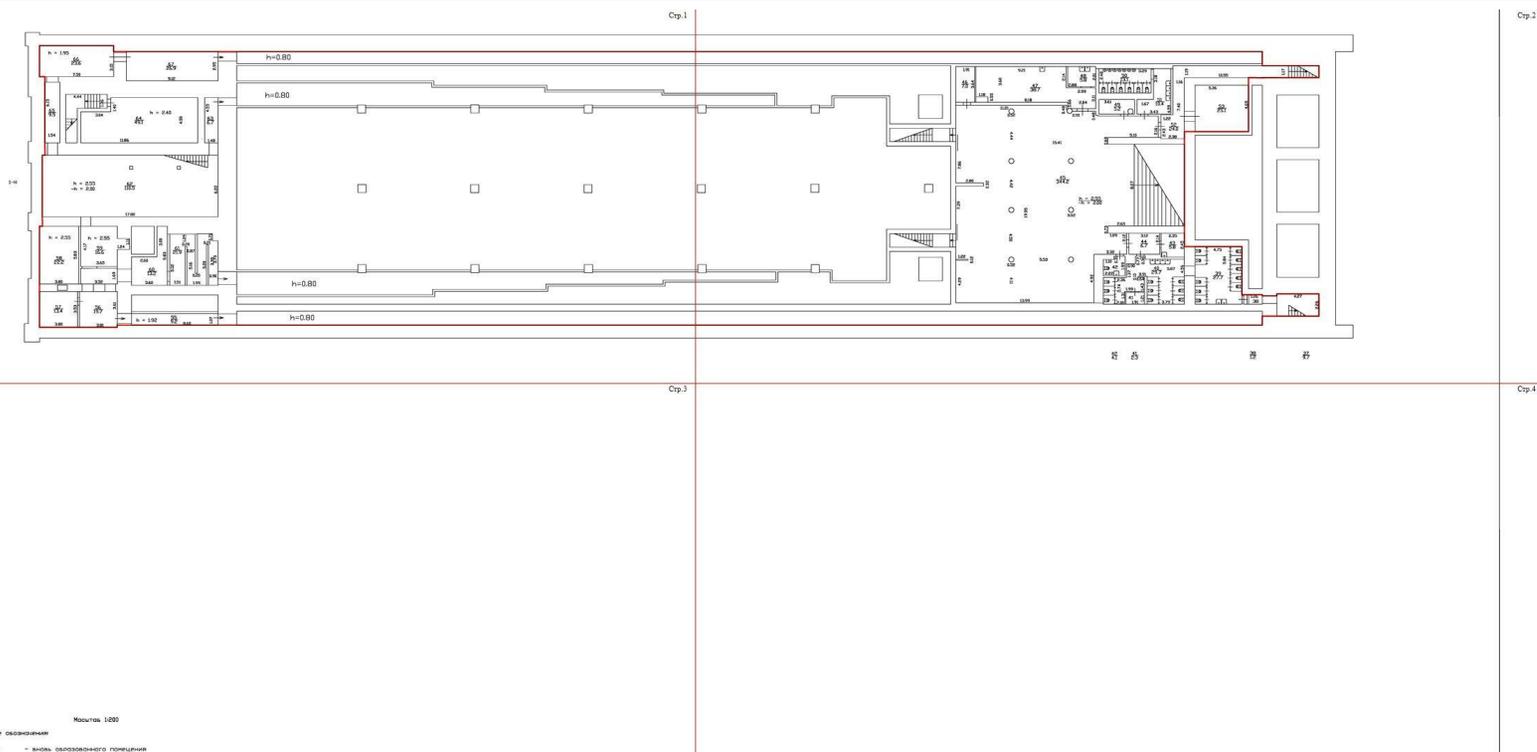
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): Подвал



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

Всего разделов: 2

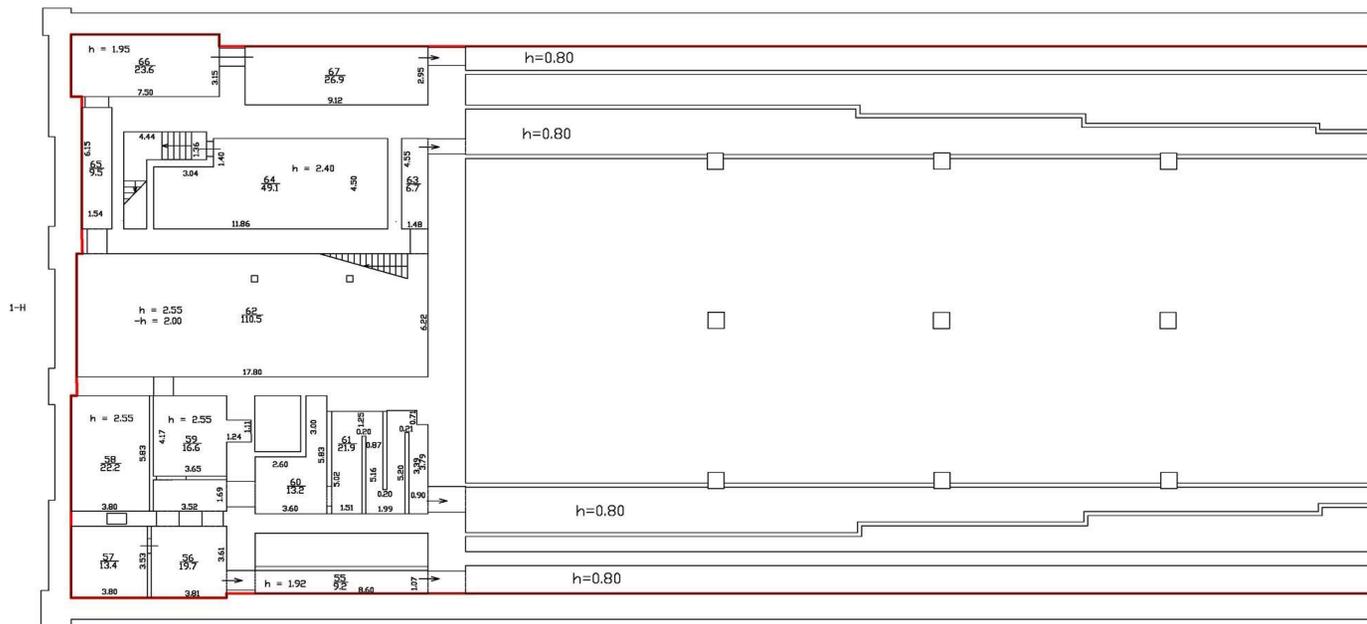
Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): Подвал

Стр.1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

Всего разделов: 2

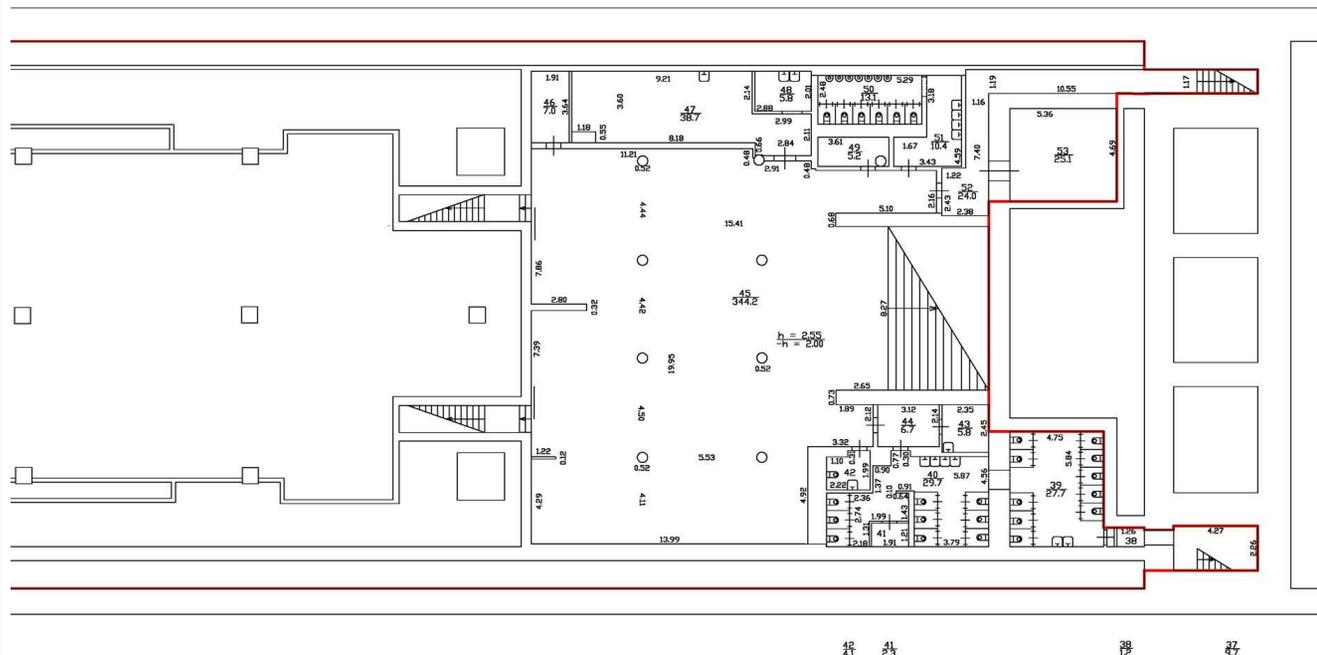
Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): Подвал

Стр.2



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

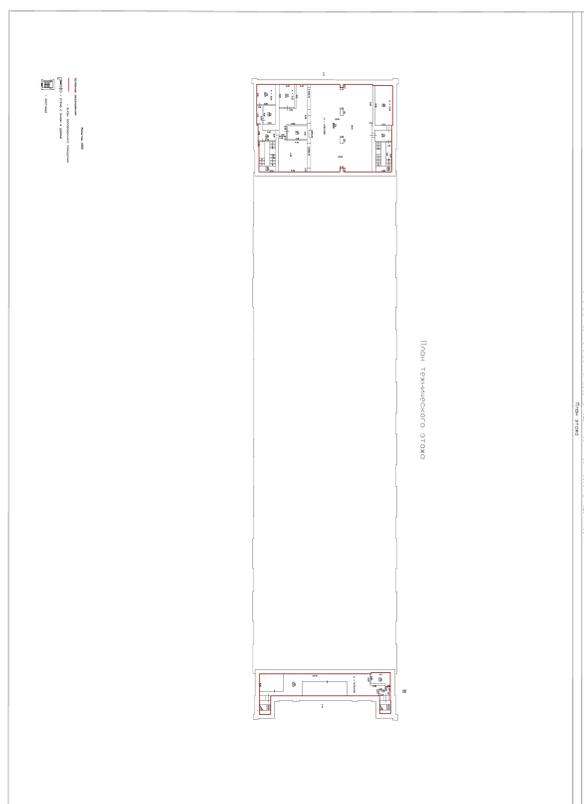
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): технический этаж



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

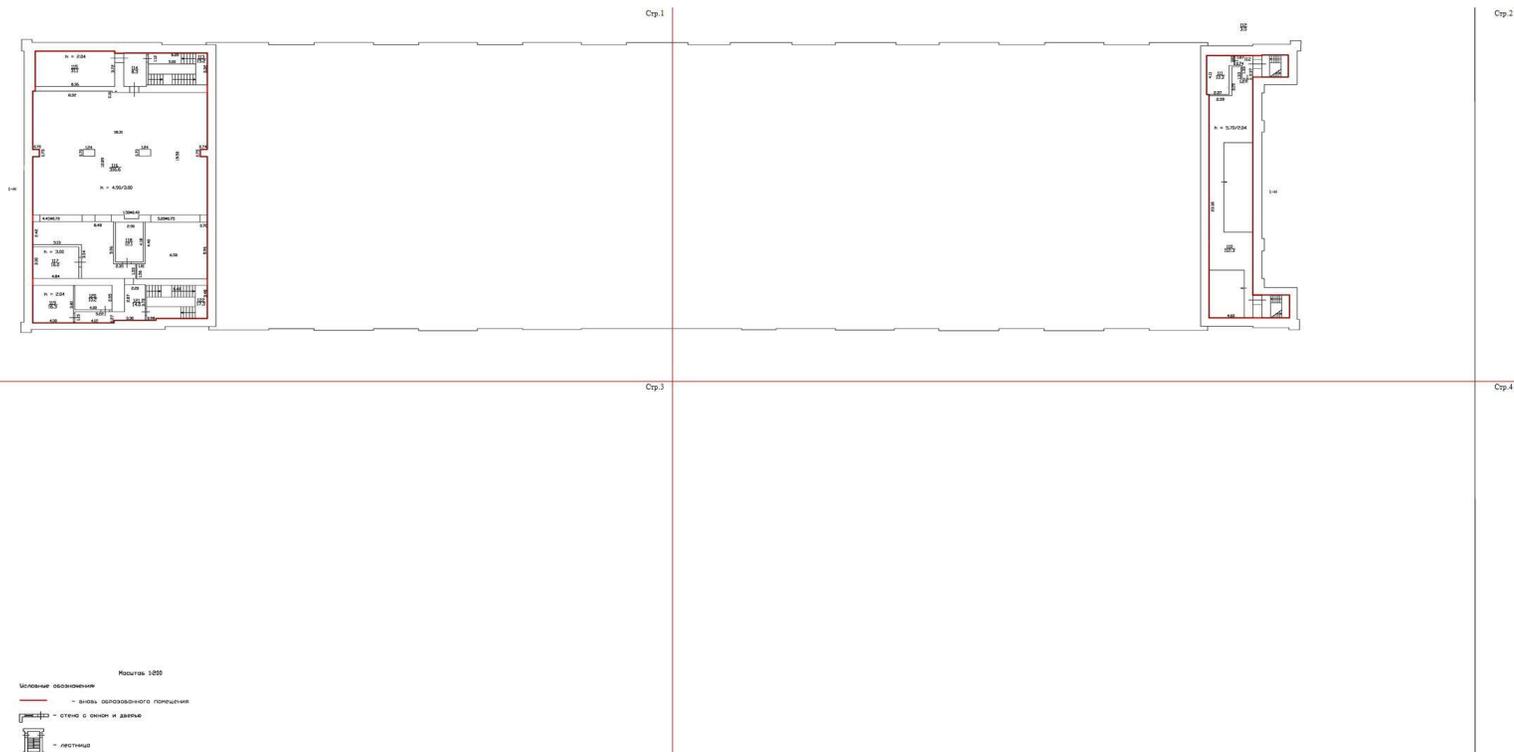
Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): технический этаж



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5

Всего листов раздела 5: 16

Всего разделов: 2

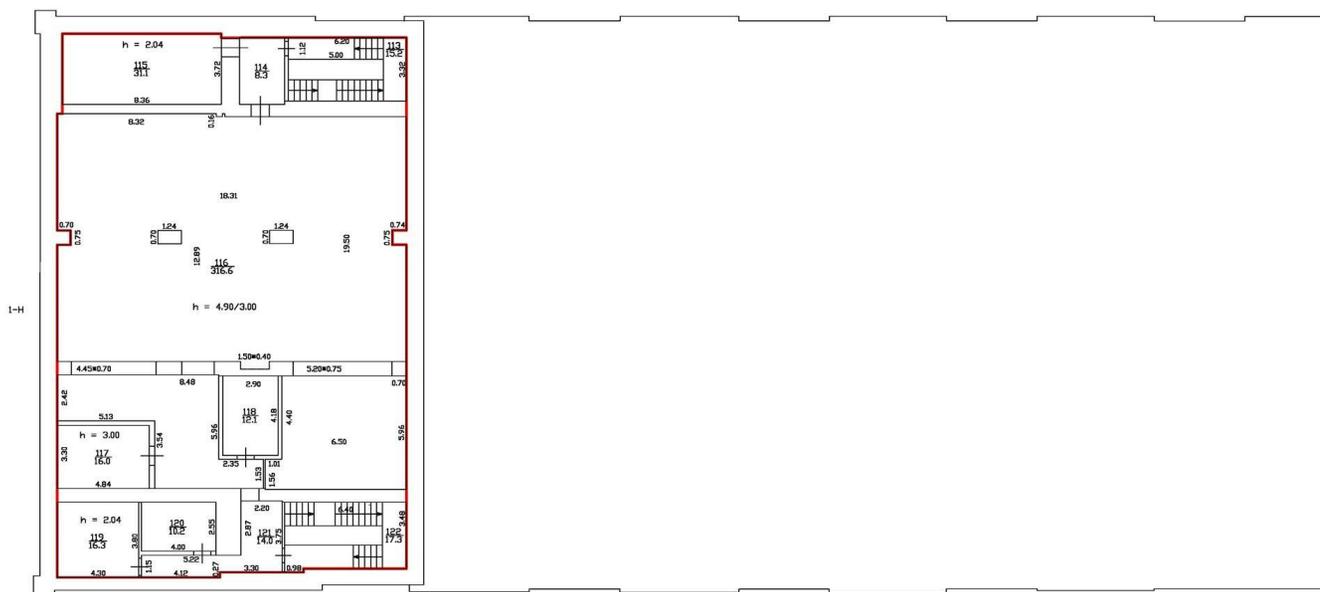
Всего листов выписки: 17

25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24928702

Кадастровый номер: 78:32:0001091:8

Номер этажа (этажей): технический этаж

Стр.1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



# ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Яловой Анны Львовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_,  
именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_,  
действующе \_\_\_\_\_ на  
основании \_\_\_\_\_,

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529 «Об утверждении Правил 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», распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк «О согласовании Санкт-Петербургским государственным учреждениям культуры заключения договоров аренды на части объектов недвижимости, закрепленных за ними на праве оперативного управления», Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (утв. распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 04.09.2019 № 156-р) и устава СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору (организации общественного питания), а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование **объект нежилого фонда - часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup>** (далее по тексту «Объект») для целевого использования Арендатором - организация общественного питания (организация служебного буфета), а именно: *в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».*

Объект расположен в здании, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга (реестровый номер: 0737В000600000, п. 2 Постановления Верховного Совета Российской Федерации № 3020-1 от 27.12.1991; вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 78-78-30/2258/2009-586 от 10.09.2009), закреплен распоряжением Комитета по управлению городским имуществом № 903-р от 29.06.1998 за СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» на праве оперативного управления (вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 78-01-193/2003-409.1 от 03.09.2003).

Здание, в котором расположен Объект, является объектом культурного наследия федерального значения «Манеж» (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: обязательства по сохранению объекта (Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527; дата и номер государственной регистрации: 03.09.2003, 78-01-193/2003-409.2). Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Манеж», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 781510296210016) (**Приложение № 6 к Договору**).

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

**1.2.1. Применительно к Объекту и зданию, в котором расположен Объект, Арендодателем до заключения настоящего Договора:**

- заключены договоры/контракты/соглашения: с ресурсоснабжающими организациями (услуги по водо-, тепло- и электроснабжению, водоотведению); на оказание охранных услуг; на оказание коммунальных услуг (в т.ч. на оказание услуг по сбору, вывозу, утилизации и захоронению отходов) и на оказание клининговых услуг (вывоз мусора, бытовых отходов (в т.ч. пищевых отходов), уборку и поддержание Объекта в чистоте Арендатор обеспечивает самостоятельно за свой счет);

- заключен договор/контракт на техническое обслуживание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты, включая технические средства, обеспечивающие передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации непосредственно в подразделения пожарной охраны; на обеспечение на Объекте сохранности технических средств, обеспечивающих передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации, автоматических систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматических систем пожаротушения непосредственно в подразделения пожарной охраны по выделенному в установленном порядке радиоканалу или другим линиям связи в автоматическом режиме без участия персонала;

- оформлен паспорт безопасности и исполнены обязательные для выполнения нормативные требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий) в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в соответствии с нормами Федерального закона от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму»;

- исполнены обязательные для выполнения нормативные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга по обеспечению доступности - беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту социальной инфраструктуры (в т.ч. обеспечено размещение 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; организовано обеспечение помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами).

**1.3. Срок аренды составляет: 3 (три) года.**

Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Условия Договора распространяются на правоотношения, возникшие между Сторонами, с даты подписания Сторонами **Акта приема-передачи Объекта (далее – Акт приема-передачи) согласно Приложению № 1 к Договору.**

1.4. **Особые условия** (п. 1.3. распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк «О согласовании Санкт-Петербургским государственным учреждениям культуры заключения договоров аренды на части объектов недвижимости, закрепленных за ними на праве оперативного управления»):

1) Объект по Договору передается в аренду без права выкупа;

2) Договором установлен запрет на сдачу в субаренду Объекта и на использование Объекта в целях, не предусмотренных п. 1.1. Договора (в целях, не предусмотренных ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и п. 1.1. распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк «О согласовании Санкт-Петербургским государственным учреждениям культуры заключения договоров аренды на части объектов недвижимости, закрепленных за ними на праве оперативного управления»);

3) Договором установлена ежегодная индексация 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 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (п. 3.2. Договора);

4) Размер арендной платы за Объект по Договору не может быть ниже размера, указанного в отчете об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект, подготовленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 3.1. Договора).

1.5. Договор заключается без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

Договор заключается с согласованием собственника имущества и органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» в установленном законодательством Российской Федерации порядке ( \_\_\_\_\_ ) (Приложение № 8 к Договору).

## 2. Права и обязанности Сторон

### 2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.

**Порядок передачи Объекта:** передача Объекта оформляется Актом приема-передачи с описанием состояния Объекта, инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, находящихся на Объекте момент передачи. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором (уполномоченными представителями Сторон). Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение № 1).

Передача Объекта Арендатору в аренду не влечет передачу права собственности на него.

Не позднее последнего дня срока действия Договора, а при его досрочном расторжении - не позднее дня прекращения действия Договора, Арендатор возвращает Объект Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта (далее также «Акт возврата»), по форме согласно **Приложению № 2 к Договору**, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и неотделимыми улучшениями (при наличии).

Если Арендатор при прекращении действия настоящего Договора не возвратил Объект либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за фактическое время владения и пользования имуществом (с компенсацией эксплуатационных расходов) в соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом арендная плата и компенсация эксплуатационных расходов за указанный период исчисляются в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель обязан в месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта Объекта.

2.1.3. Арендодатель обязан не менее чем за 2 (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 по градостроительным соображениям.

2.1.4. Арендодатель обязан на период действия Договора применительно к Объекту и зданию, в котором расположен Объект, обеспечить исполнение п. 1.2.1. Договора, в т.ч. для оказания (выполнения) третьими лицами в период действия Договора услуг (работ) в соответствии с предметами заключенных договоров/контрактов/соглашений.

2.1.5. Арендодатель вправе требовать от Арендатора добросовестного исполнения им своих обязанностей по Договору, а также контролировать исполнение Арендатором Договора на территории Арендодателя (территории Объекта и здания, в котором он расположен), не вмешиваясь в его деятельность.

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в строгом соответствии с целевым назначением, в соответствии с п. 1.1. Договора и установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях), с соблюдением предъявленных требований в отношении объекта культурного наследия федерального значения и единой охранной зоны согласно нормам Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с соблюдением предъявленных Арендодателем требований (в т.ч. выраженными в устном порядке и в любой иной форме его представителями).

Не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания Договора Арендатор обязан согласовать в Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее - органы МЧС России) и Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее – органы Роспотребнадзора) возможность использования Объекта под предполагаемое функциональное назначение.

В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения согласования органов МЧС России и Роспотребнадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

Обеспечивать в установленном порядке (в любом случае по требованию Арендодателя) доступ третьих лиц на Объект (также для оказания (выполнения) третьими лицами в период действия Договора услуг (работ) в соответствии с предметами заключенных договоров/контрактов/соглашений (пункты 1.2.1. и 2.1.4. Договора)), в т.ч. для технического обслуживания и ремонта системы автоматической пожарной сигнализации, автоматической системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом (с компенсацией эксплуатационных расходов) в размере порядке, предусмотренном гл. 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.2.2-1. Своевременно перечислять компенсацию за коммунальные услуги (электро-, тепло- и водоснабжение, водоотведение) (по тексту Договора «эксплуатационные расходы») в течение всего срока действия Договора в соответствии с Соглашением о компенсации эксплуатационных расходов (**Приложение № 3 к Договору**).

Вывоз мусора, бытовых отходов (в т.ч. пищевых отходов), уборку и поддержание Объекта в чистоте Арендатор обеспечивает самостоятельно за свой счет.

2.2.3. В сроки, установленные договором страхования, перечислять страховую премию (страховые взносы), предусмотренные договором страхования.

2.2.4. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя и за свой счет, своими (привлеченными специализированными исполнителями) силами и материалами в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем планом-графиком, производить текущий, косметический ремонты Объекта, в том числе поддерживать его в надлежащем состоянии.

Принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания определяется долей Арендодателя в праве на общее имущество помещений в здании, приходящейся на общую площадь Объекта.

Производить по согласованию с Арендодателем и за свой счет неотделимые улучшения Объекта, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (при необходимости), предварительно согласовав их производство, объемы и сроки их производства с Арендодателем. Затраты Арендатора на производство таких неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов и других маломобильных групп населения, возмещаются в соответствии с п. 7.1. Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга. Затраты Арендатора на проведение указанных работ (выполненных без согласования с Арендодателем) не возмещаются. По окончании производства согласованных Арендодателем неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов и других маломобильных групп населения, в установленном порядке Арендатор обязан предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

2.2.4-1. Содержать фасад Объекта в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга».

С учетом того, что Объект расположен в здании, Арендатор в согласованном с Арендодателем порядке обязан без последующих компенсаций со стороны Арендодателя принимать долевое участие в финансировании работ по очистке фасада здания, в т.ч. от надписей и графических изображений.

Доля Арендатора в затратах на выполнение работ по очистке фасада здания определяется долей Арендодателя в праве на общее имущество помещений в здании, приходящейся на общую площадь Объекта.

2.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, установленных на Объекте (указанных в Акте приема-передачи Объекта).

2.2.6. Не производить:

- прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования; перепланировку Объекта, результатом которой будет являться изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект;

- без письменного разрешения Арендодателя работы по переустройству Объекта, результатом которых будут являться установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

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 перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок Объекта, результатом которых является изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение (Объект) приведено в прежний вид за счет Арендатора 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.

В случае если дополнительным соглашением Сторон предусмотрено иное, положения п. 7.1. Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

2.2.7. Соблюдать на Объекте и в здании, в котором находится Объект, требования органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора), МЧС России (Госпожнадзора МЧС России) и иных контролирующих органов и организаций, а также отраслевых правил, требований и норм, положений локальных нормативных актов и внутренних положений СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», действующих в отношении Объекта (здания, в котором он расположен) и видов деятельности Арендатора, целевого использования арендуемого Арендатором Объекта (здания, в котором он расположен).

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора), МЧС России (Госпожнадзора МЧС России) и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных п.п. 2.2.6., 2.2.9. Договора.

2.2.8. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (его части либо здания, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (его части или здания, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт или сносом здания, в котором расположен Объект, по градостроительным соображениям (по градостроительным нормам и правилам), а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный предписанием (уведомлением) Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в п. 2.1.3. Договора.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к зданию, в котором расположен Объект, территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, обеспечивать их сохранность.

2.2.9-1. Соблюдать предъявленные требования к Объекту и к прилегающей к зданию, в котором расположен Объект, территории, в т.ч. в отношении объекта культурного наследия федерального значения, единой охранной зоны и с соблюдением Арендатором норм и требований Федерального

закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.2.10. Немедленно (в течение 24 (двадцати четырех) часов) извещать Арендодателя и страховую организацию о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту (его части или зданию, в котором расположен Объект) ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта (его части или здания, в котором расположен Объект).

Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект:

- представителям Арендодателя, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объекта/здания, в котором находится Объект, и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, органов МЧС России для осуществления надзора/контроля и исполнения иных необходимых действий/мероприятий в соответствии с законодательством Российской Федерации, для выполнения необходимых работ (ремонтных работ – в отношении организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объекта/здания, в котором находится Объект, и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования), работ по ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля;

- представителям ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимых эксплуатационных, ремонтных, восстановительных работ на инженерных сетях, расположенных в пределах Объекта, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, нормативно-технических документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2.2.11. В течение 60 (шестидесяти) дней со дня подписания настоящего Договора (с обеспечением на весь установленный п. 1.3. Договора срок действия Договора):

- заключить договор на уборку (клининг) и поддержание Объекта в чистоте. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением удостоверенной (за подписью и скрепленной печатью Арендатора) копии договора, уведомить об этом Арендодателя; Арендатор с согласия Арендодателя имеет право самостоятельно (без заключения отдельного договора) осуществлять уборку и поддержание Объекта в чистоте (Арендатор обеспечивает данное условие самостоятельно (своими силами) и за свой счет) - в указанном случае Арендатор (не позднее установленных Арендодателем сроков) предоставляет Арендодателю соответствующее гарантийное письмо с удостоверенной Арендатором копией подписанной его работниками (персоналом) соответствующей инструкции об уборке Объекта и поддержании его в чистоте;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) либо при наличии собственных контейнерных площадок - с организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением удостоверенной (за подписью и скрепленной печатью Арендатора) копии договора, уведомить об этом Арендодателя; Ежеквартально не позднее 10-го (десятого) числа первого месяца квартала направлять в администрацию района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта информацию об исполнении указанного договора с приложением соответствующих отчетных документов (акты выполненных работ, документы о приеме-передаче отходов);

- обеспечить с соблюдением положений п. 2.2.14. Договора на весь период действия Договора наличие действующего(их) договора(ов) страхования, заключенного(ых) на условиях, предусмотренных Договором, Арендатором со страховой(ыми) организацией(ями), имеющей(ими) в соответствии с законодательством Российской Федерации право на осуществление имущественного страхования (далее - Договор страхования). В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения Договора страхования письменно, с приложением удостоверенной (за подписью и скрепленной печатью Арендатора) копии договора страхования, уведомить об этом Арендодателя (в т.ч. с предоставлением Арендодателю оригинала страхового полиса на предъявителя и надлежащим образом удостоверенной Арендатором копии документа об уплате страховой премии);

Арендатор обязан своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта, письменно уведомив об этом Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения согласия Арендодателя.

2.2.11-1. Представлять Арендодателю справки (письма) организаций, с которыми Арендатором заключены договоры в соответствии с п. 2.2.11., п. 2.2.11-2. настоящего Договора, подтверждающие отсутствие задолженности по указанным договорам, в срок не позднее 30 мая и 31 октября ежегодно, начиная с момента истечения шестидесятидневного срока со дня подписания настоящего Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11. Договора, и с момента истечения девяностодневного срока со дня подписания Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11-2. Договора.

2.2.11-2. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня передачи Объекта по Акту приема-передачи Объекта при отсутствии в Объекте приборов учета используемых энергетических ресурсов (коммунальные услуги – эксплуатационные расходы (услуги электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения) своими силами (за свой счет и без компенсаций со стороны Арендодателя) и по согласованию с Арендодателем оснастить Объект приборами учета используемых энергетических ресурсов,

Совместно с Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента оснащения Объекта приборами учета ввести указанные приборы учета используемых энергетических ресурсов в эксплуатацию с фиксацией показаний указанных приборов и их характеристики в соответствующем акте, подписанным уполномоченными представителями Сторон в 2 (двух) экземплярах – по 1 (одному) для каждой из Сторон.

2.2.12. 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, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.), без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять без письменного разрешения Арендодателя Объект (его часть либо иную территорию здания, в котором расположен Объект) имуществом третьих лиц.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя (также третьим лицам с его стороны) беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.14. Обеспечить страхование Объекта на случай его повреждения или уничтожения вследствие наступления соответствующих событий (рисков) – заключение Арендатором договора(ов) страхования Объекта в пользу Арендодателя на весь период действия Договора, указанный в п. 1.3. Договора (либо на 1 (один) год с последующей пролонгацией), предусмотрев в нем следующие страховые случаи: утрата (гибель), повреждение Объекта вследствие следующих страховых событий (рисков):

- пожар (кроме поджога), взрыв (кроме подрыва);
- пожара в результате удара молнии, аварии электросети, взрыва газа, поджога или неосторожных действий третьих лиц;
- стихийные бедствия (наводнение, шторм, молния, буря, ливень, град, ураган, землетрясение, необычные для данной местности морозы, обильные снегопады);
- противоправные действия третьих лиц (поджог, подрыв, повреждение, кража, грабеж, разбой, хулиганство, вандализм);
- механического воздействия в результате стихийных бедствий, наезда транспортных средств, падения летательных аппаратов, их частей или перевозимых ими грузов;
- аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, затопление (проникновение воды из соседних помещений); залива в результате аварии водопроводной, канализационной, отопительной и противопожарной сетей, проникновения воды из соседних помещений.

Арендатор обязан своевременно перечислять страховую премию (страховые взносы) за арендуемый Объект в течение всего срока действия Договора.

Страхование Объекта осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной стоимости Объекта (страховой стоимости) на момент заключения договора страхования.

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является Арендодатель.

В случае отказа страховой организации страховать Объект по каким-либо из рисков, указанных выше, и согласия Арендатора и Арендодателя с заключением страховой организации Арендатор вправе предложить заключение договора страхования в отношении данного риска другой страховой организации.

В случае заключения в период действия Договора последовательно нескольких договоров страхования в отношении одного и того же события (риска), каждый последующий договор страхования должен быть заключен не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования Объекта, Арендатор обязан:

- незамедлительно в течение 24 (двадцати четырех) часов сообщить о наступлении страхового случая Арендодателю, страховой организации, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы внутренних дел, органы Госпожнадзора, организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.);

- незамедлительно в течение 24 (двадцати четырех) часов обеспечить/предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект;

- принять все возможные меры по предотвращению и уменьшению убытков;

- сохранить поврежденные элементы Объекта и представить их страховой организации для осмотра;

- представить все сведения и документы, которые желает получить страховая организация для составления Акта о страховом событии (случае).

2.2.15-1. В порядке, предусмотренном договором страхования Объекта, своевременно за свой счет произвести восстановление Объекта до первоначального состояния.

2.2.15-2. При своевременной оплате страховых взносов в соответствии с п.п. 2.2.11, 2.2.14. Договора Арендатор при наступлении страхового случая и восстановлении Объекта до первоначального состояния, имеет право на возмещение своих расходов на ремонт в пределах страхового возмещения. Порядок, сроки и размер возмещения расходов определяются в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.15-3. Письменно сообщить в страховую организацию о возникновении обстоятельств, влекущих увеличение степени страхового риска, в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений (письменно сообщать в страховую организацию обо всех обстоятельствах, ведущих к повышению степени риска страхового случая не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления этих обстоятельств).

2.2.16. Обеспечивать организацию общественного питания посетителей Арендодателя, работников Арендодателя и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения Арендодателя, и реализацию продукции в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации, условиями Договора и указаниями Арендодателя, а также требованиями и условиями, определенными Сторонами в **Приложении № 4 к Договору**, по согласованному Сторонами ассортименту продукции.

2.2.17. Передать Арендодателю Объект при его освобождении по акту приема-передачи (возврата), подписанному лицами, указанными в п. 2.1.1. Договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от имущества третьих лиц (при наличии), в исправном состоянии с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с п. 2.2.4. Договора.

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

2.2.18. Нести ответственность в полном объеме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за действия (бездействие) своих работников и привлеченного персонала, при нанесении ими вреда, ущерба имуществу Арендодателя, третьих лиц, и/или вреда жизни и здоровью посетителей Арендодателя, работников Арендодателя и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения Арендодателя или третьих лиц, а также при нахождении указанных лиц и осуществлении ими установленной Договором деятельности на территории Арендодателя (также применительно к п.п. 2.2.22., 2.2.23. (2.2.23-1. – 2.2.23-4.) Договора), в т.ч.:

Арендатор обязан обеспечить соблюдение указанными лицами требований правил техники безопасности, экологических, санитарно-эпидемиологических, гигиенических, противопожарных норм и правил, действующего законодательства Российской Федерации, нормативных требований и положений локальных нормативных актов СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», предъявляемых при организации общественного питания и нахождении в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

Арендатор с соблюдением установленных требований и согласий субъектов персональных данных осуществляет получение/сбор и обработку персональных данных указанных лиц с соблюдением норм Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и с последующим предоставлением их (по списку - для пропуска на территорию Объекта при предъявлении ими удостоверяющего личность документа) Арендодателю, за что в полном объеме несет ответственность.

Арендатор несет всю полноту ответственности за отсутствие таких согласий либо их получение от субъектов персональных данных в нарушение установленных норм права и требований.

Допуск (пропуск) указанных лиц со стороны Арендатора на территорию Объекта осуществляется по заблаговременно представленному Арендатором Арендодателю списку и графику, а также при предъявлении ими на обозрение представителю со стороны Арендодателя удостоверяющего личность документа.

2.2.19. Принимать в согласованном с Арендодателем порядке без последующих компенсаций со стороны Арендодателя долевое участие в финансировании расходов по содержанию и текущему ремонту фасада здания, в котором расположен Объект.

Доля Арендатора в расходах по содержанию и текущему ремонту определяется долей Арендодателя в праве на общее имущество помещений в здании, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта.

2.2.20. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных п. 5.5. (5.5-1., 5.5-2.) Договора случаях).

2.2.21. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции.

2.2.22. В целях обеспечения пожарной безопасности на Объекте Арендатор обязан:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;
- выполнять в полном объеме и в установленный срок предписания органов МЧС России;
- не загромождать своим оборудованием (в случае его наличия) пути эвакуации, а также проходы к пожарному оборудованию (пожарным шкафам, огнетушителям, пожарным рукавам и т.п.);
- не использовать пиротехническую продукцию, открытый огонь.
- соблюдать требования Федерального закона от 23.02.2019 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» о том, что в здании и на территории Арендодателя курить запрещено.

Арендатор обязан нести ответственность за нарушение данных требований.

2.2.23. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Не привлекать и не допускать привлечения иностранных работников без разрешения на привлечение иностранной рабочей силы, когда такие обязанности установлены действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.23-1. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьей 6.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.23-2. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.23-3. Обеспечить соблюдение в Объекте правил внутреннего распорядка Арендодателя, требований охраны труда, стандарта безопасной организации труда работников и безопасности деятельности Арендодателя в период неблагоприятной эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19) на территории Санкт-Петербурга, правил

противопожарного режима, санитарного режима (санитарно-гигиенических требований, в т.ч. с применением средств индивидуальной защиты (маски, перчатки (при необходимости)) и инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме Арендодателя.

**2.2.23-4. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет уплачивать все административные штрафы и устранять нарушения законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в т.ч. нарушения миграционного законодательства Российской Федерации).**

2.2.24. В случае наступления страхового случая после осмотра в порядке, предусмотренном договором страхования, Объекта представителями страховой организации приступить к ремонту самостоятельно или с привлечением подрядной организации в целях восстановления состояния Объекта до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее 5 (пяти) календарных дней после перечисления страхового возмещения, но в любом случае не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты наступления страхового случая.

2.2.25. Договор заключается и действует в установленном порядке при одновременном заключении и исполнении Сторонами отдельного договора аренды движимого имущества, используемого Арендатором в строгом соответствии с целевым назначением в соответствии с п. 1.1. Договора.

2.2.26. Арендатор обязан обеспечивать сохранность Объекта, здания, в котором расположен Объект (как объекта культурного наследия федерального значения), прилегающей территории, единой охранной зоны, выполнять требования, установленные статье 47.2, п.п. 1-3 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», установленный ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» особый режим использования территории объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, требования действующих в отношении Объекта охранных документов, а также требования, предусмотренные охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Манеж», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020) (Приложение № 6 к Договору) и соглашения к Договору о порядке и условиях выполнения требований, предусмотренных охранным обязательством (**Приложение № 7 к Договору**).

Арендатор обязан выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, копия которого является приложением к настоящему Договору, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», указанным охранным обязательством и настоящим Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства и охрannого обязательства 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.

Арендатор обязан выполнять за свой счет требования охрannого обязательства, указанного в абзаце первом настоящего пункта, на условиях и в порядке, определенных таким охранным обязательством, требованиями действующего законодательства, уведомлением Арендодателя и настоящим Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства, охрannого обязательства и иных охранных документов 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.

### **2.3. 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. Арендатор не вправе:**

- осуществлять в установленном порядке размещение на территории Объекта и здания, в котором расположен Объект, объектов наружной рекламы и информации;

- размещать в Объекте игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса;

2.5. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной п.п. 2.2.20., 4.9. Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на освобождение занятого Арендатором и его имуществом (имуществом третьих лиц) Объекта в порядке самозащиты права (ст.ст. 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), с последующей компенсацией Арендатором произведенных Арендодателем расходов (в т.ч. стоимости услуг привлеченной специализированной организации).

Если Арендатор при прекращении действия настоящего Договора не возвратил арендуемое им по Договору имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за фактическое время владения и пользования указанным имуществом и компенсации эксплуатационных расходов в соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом арендная плата и компенсация эксплуатационных расходов исчисляется в соответствии с условиями настоящего Договора.

### **2.6. Стороны вправе:**

- получать друг от друга необходимые документы, а также необходимые сведения и иную информацию, необходимую для исполнения своих обязанностей по настоящему Договору;

- проверять подлинность представленных друг другом документов и достоверность содержащихся в них сведений;

- не приступать к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору до представления другой Стороной необходимых документов, сведений и информации либо устранения обнаруженных недостатков и неточностей в документах, а также несоответствий между сведениями, содержащимися в документах, и информации, сообщенной другой Стороной устно.

### **2.7. Стороны обязуются:**

- своевременно, добросовестно и надлежащим образом исполнять свои обязанности и пользоваться правами по настоящему Договору с соблюдением прав и законных интересов третьих лиц;

- своевременно передавать друг другу полный, точный и достоверный объем информации, а также надлежащим образом оформленные документы;

- незамедлительно устранять выявленные другой Стороной недостатки и неточности в документах, а также несоответствия между сведениями, содержащимися в документах и устных сообщениях;

- направлять друг другу в кратчайшие сроки дополнительные документы и/или информацию по письменному или устному требованию другой Стороны, либо письменно сообщать о невозможности выполнения данного требования;

- не разглашать информацию, признаваемую участниками конфиденциальной;

- содействовать друг другу при исполнении настоящего Договора, оказывать информационно-техническую, организационную и иную поддержку;

- решать иные задачи, вытекающие из настоящего Договора и других соглашений к Договору, заключенных между Сторонами;

- назначить координаторов сотрудничества в рамках настоящего Договора:

1) Ответственным координатором по исполнению Договора со стороны Арендодателя является заместитель директора по развитию Тибина Елена Юрьевна, тел.: +7 (911) 974-53-30, e-mail: tibina@manege.spb.ru;

2) Ответственным координатором по исполнению Договора со стороны Арендатора является \_\_\_\_\_,

тел.: \_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в соответствии с заключением об оценке рыночной арендной платы за объект недвижимого имущества (отчет № 75-2023-1 ООО «Оценка на Миллионной» от 23.11.2023 - **Приложение № 5 к Договору**) в рублях и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв. м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет 16 920 (Шестнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек.

Плата за аренду Объекта в 2024 году (год заключения Договора) с учетом НДС составляет в квартал: 321 480 (Триста двадцать одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек.

**Справочно (на дату заключения Договора):**

Плата за аренду Объекта (Объектов) без учета НДС составляет в квартал 267 900,00 рублей;

Ставка НДС равна 20%, что составляет 53 580,00 рублей.

3.1-1. Размер арендной платы по Договору не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

3.2. С 01.01.2025 (год, следующий за годом заключения Договора) и в дальнейшем (ежегодно – с 01 января соответствующего следующего года) Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$$A_{\text{тек}} = A_{\text{пред}} \times I, \text{ где:}$$

*A<sub>тек</sub>* - плата за аренду Объекта с учетом НДС в квартал в текущем году;

*A<sub>пред</sub>* - 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 законодательством Российской Федерации и 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».

Договором установлена ежегодная индексация размера арендной платы за Объект в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (п. 1.4. Договора). Арендатор обязан самостоятельно ежегодно (к 01 января календарного года, следующим за отчетным) рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю - в соответствии с п. 3.2. Договора применительно к каждому календарному году в отношении установленного Договором срока его действия (п. 1.3. Договора).

3.2-1. Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.4. Договора.

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 регулярно перечисляет арендную плату не позднее 10-го (десятого) числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе начиная со следующего платежного периода перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее 10-го (десятого) числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п. 3.2. Договора.

НДС и иные обязательные налоги/сборы Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

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

3.6. Арендная плата по Договору регулярно (ежеквартально) в установленном Договором порядке перечисляется Арендатором по реквизитам Арендодателя:

*Наименование получателя: Комитет Финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», лицевой счет 0171145)*

*к/с 40102810945370000005 р/с 03224643400000007200 казн/с 03224643400000007200*

*Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу БИК 014030106*

*Код бюджетной классификации 08010000000000120*

*Код ОКТМО: 40303000*

*Назначение платежа: Выплата арендной платы (постоянная часть – аренда Объекта) по Договору (указать реквизиты (номер, дату) Договора и счета (при выставлении))*

В течение 20 (двадцати) календарных дней со дня подписания Договора Арендатором вносится:

- арендная плата за первый платежный период (квартал (неполная часть) - \_\_\_\_ календарных месяца: \_\_\_\_\_) в общем размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек с учетом НДС;

- сумма, засчитываемая в счет арендной платы за последний платежный период (три календарных месяца) по Договору, размер которой с учетом НДС составляет 321 480 (Триста двадцать одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек.

При этом последним платежным периодом признается период времени, определенный с учетом пункта 1.3. Договора и предшествующий истечению срока действия Договора.

Арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету (п. 3.2. Договора) 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:

*Наименование получателя: Комитет Финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», лицевой счет 0171145)*

*к/с 40102810945370000005 р/с 03224643400000007200 казн/с 03224643400000007200*

*Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу БИК 014030106*

*Код бюджетной классификации 08010000000000140*

*Код ОКТМО: 40303000*

*Назначение платежа: Выплата неустойки (штрафы; пени и т.д.) по Договору (указать реквизиты (номер, дату) Договора и счета (при выставлении))*

3.7. 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.

3.8. Уплата арендной платы и иных денежных средств по Договору при согласовании Арендодателем 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 (ст. 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.

3.9. В Арендную плату не включается и подлежит возмещению Арендатором компенсация эксплуатационных расходов Арендодателя в течение всего срока действия Договора в соответствии с Соглашением о компенсации эксплуатационных расходов (Приложение № 3 к Договору).

Арендодатель ежемесячно в установленные Арендодателем сроки и порядке выставляет и направляет Арендатору счет на компенсацию эксплуатационных расходов Арендатора за прошедший месяц (в т.ч. на основании полученных от Арендатора в установленном порядке показаний приборов учета). При этом Арендодатель вправе в любое время потребовать от Арендатора оформления Сторонами соответствующего комиссионного акта в отношении фиксации (проверки) Сторонами показаний приборов учета (в отношении любого вида энергии).

Компенсация эксплуатационных расходов в установленном Договором порядке перечисляется Арендатором по реквизитам Арендодателя:

Наименование получателя: Комитет Финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», лицевой счет 0171145)

к/с 40102810945370000005 р/с 03224643400000007200 казн/с 03224643400000007200

Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу БИК 014030106

Код бюджетной классификации 08010000000000130

Код ОКТМО: 40303000

Назначение платежа: Выплата арендной платы (переменная часть – компенсация эксплуатационных расходов по Объекту) по Договору (указать реквизиты (номер, дату) Договора и счета (при выставлении))

Счет на компенсацию эксплуатационных расходов Арендатора формируется Арендодателем в соответствии с Соглашением о компенсации эксплуатационных расходов (Приложение № 3 к Договору).

Счет на компенсацию эксплуатационных расходов Арендатора должен быть оплачен Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты его получения Арендатором, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в счете Арендодателя на компенсацию эксплуатационных расходов Арендатора.

Начисление арендной платы и возникновение обязательства по компенсации эксплуатационных расходов Арендодателя возникают со дня передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи Объекта, по день возврата арендуемого имущества Арендодателю по Акту возврата.

Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут материальную ответственность по основаниям и в размере, которые определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

4.2. 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.

4.3. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с п. 2.2.6 и п. 2.2.7 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае незаключения либо непредставления договоров, предусмотренных п. 2.2.11. Договора; в случае нарушения Арендатором обязательств, установленных п. 3.8. 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 отсутствия в течение срока, установленного в п. 2.2.1 Договора, согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России или Роспотребнадзора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с п. 3.5. Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с п. 2.2.17. Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц; при нарушении Арендатором срока уведомления в соответствии с пунктом 5.8. Договора; в случае неисполнения обязательств и нарушения запретов, предусмотренных пунктами 2.2.6., 2.2.18., 2.2.22., 2.2.23. (2.2.23-1 – 2.2.23-4), 2.2.26. Договора - **Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.**

4.6-1. В случае неисполнения Арендатором установленных п. 2.2.4. Договора обязательств по своевременному производству текущего/косметического ремонта Объекта, поддержанию в надлежащем состоянии фасадов здания, в котором расположен Объект, принятию долевого участия в финансировании содержания/ремонта здания (его имущества, фасада), в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной квартальной арендной плате за пользование Объектом.

4.7. В случае нарушения иных условий Договора, кроме п. 2.2.2. Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30 % (тридцати процентов) от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом вне зависимости от вины.

4.8. В случае нарушения Арендатором п. 2.2.2. Договора начисляются пени в размере 0,075% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.9. В случае нарушения Арендатором установленного Договором запрета в виде сдачи Объекта (его части) в субаренду либо иного обременения Объекта (его части) правами третьих лиц (также в случае несогласованного с Арендодателем размещения на территории Объекта (его части) либо иной территории здания, в котором расположен Объект, имущества третьих лиц), либо обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12. Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы за пользование Объектом.

При этом Арендатор обязан в установленный предписанием Арендодателя срок расторгнуть заключенные договоры/контракты/соглашения, устанавливающие субаренду или иное обременение Объекта (его части либо иной территории здания, в котором расположен Объект) правами и(или) имуществом третьих лиц с компенсацией причиненных убытков, освобождением Объекта (его части) от имущества третьих лиц и самостоятельным несением всех производных расходов без любого рода компенсаций со стороны Арендодателя.

4.10. В случае нарушения Арендатором обязательства, установленного пунктами 2.2.4-1., 2.2.19. Договора, в части осуществления содержания и ремонта здания, в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом.

4.11. При нарушении иных условий Договора, за исключением просрочки оплаты арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает штраф в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей за каждый факт нарушения.

4.12. Уплата неустойки (штрафа и пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

Штрафы и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в п. 3.6-1. Договора.

Код бюджетной классификации 08010000000000140.

4.13. Арендатор несет ответственность за качество продукции, качество организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта) в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации нормами, стандартами и требованиями, актами органов государственной власти и установленными требованиями контролирующих органов; за причинение вреда жизни и здоровью работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и иных посетителей, лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» при организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта).

4.14. Арендатор в полном объеме несет ответственность за действия (бездействие) своих работников и привлеченных лиц при организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта и в здании, в котором он расположен), повлекших уничтожение, порчу или повреждение имущества Арендодателя или третьих лиц.

Арендатор обязан полностью возместить Арендодателю убытки, причиненные, включая, но не ограничиваясь, действиями (бездействием) своих работников и привлеченных лиц при организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта и в здании, в котором он расположен), в т.ч. авариями систем энергоснабжения, водопровода, канализации и теплоснабжения, произошедшими по их вине, вине Арендатора.

За нанесение ущерба арендуемому имуществу, иному имуществу Арендодателя или третьих лиц, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить документально подтвержденные расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба в полном объеме.

## **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 п. 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 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

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

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя; отдельно 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 п. 2.2.1. Договора срока либо при непредъявлении 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 в течение 3 (трех) месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с п. 2.2.13. Договора в течение 2 (двух) рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3-1. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 2.2.10. Договора.

5.3.4. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных п.п. 2.2.12., 2.2.26., 6.5. Договора, за исключением случаев нарушения Арендатором установленного Договором запрета в виде сдачи Объекта (его части) в субаренду либо иного обременения Объекта (его части) правами третьих лиц (также в случае несогласованного с Арендодателем размещения на территории Объекта (его части) либо иной территории здания, в котором расположен Объект, имущества третьих лиц), ответственность за которые предусмотрена в п. 5.5. Договора.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пунктами 2.2.6., 2.2.7., 2.2.9., 2.2.26. Договора.

5.3.6. В случае неисполнения в течение более чем 1 (одного) месяца обязанностей, предусмотренных п. 3.8. Договора.

5.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно п. 3.5. Договора.

5.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.9. При размещении Арендатором объектов наружной рекламы и информации на Объекте, игровых столов, игровых автоматов, касс тотализаторов, касс букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса, предусмотренных в п. 2.4. Договора.

5.3.10. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации продукции при оказании им услуг общественного питания.

5.3.11. При реализации Арендатором контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм, иной продукции, распространение которой на территории Российской Федерации запрещено либо ограничено.

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных п. 2.2.24. Договора.

5.3.13. При незаключении Сторонами в соответствии с п. 2.2.25. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора отдельного договора аренды движимого имущества, используемого Арендатором в строгом соответствии с целевым назначением в соответствии с п. 1.1. Договора либо при дальнейшем отказе Арендодателя от исполнения, любом ином расторжении указанного п. 2.2.25. Договора отдельного договора аренды движимого имущества.

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

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, в котором расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, в котором расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, в котором расположен Объект, на капитальный ремонт;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, в котором расположен Объект, для современного использования.

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

- при нарушении Арендатором установленного Договором запрета в виде сдачи Объекта (его части) в субаренду либо иного обременения Объекта (его части) правами третьих лиц (также в случае несогласованного с Арендодателем размещения на территории Объекта (его части) либо иной территории здания, в котором расположен Объект, своего имущества либо имущества третьих лиц, носителей информации);

- при нарушении Арендатором п. 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 п. 2.2.21. Договора, в т.ч. в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- 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, а также правил производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- нарушения п.п. 2.2.18., 2.2.23., 2.2.23-1.-2.2.23-3. Договора, в т.ч. в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренном ст. 6.33, частями 2 - 6 ст. 14.5, ст.ст. 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- незаключения либо непредставления договоров (ненаправления информации), предусмотренных п. 2.2.11. Договора, в течение более чем 1 (одного) месяца с даты истечения сроков, указанных в п. 2.2.11. Договора;

- наличия информации о неисполнении Арендатором обязанности по своевременной оплате услуг по тепло-, электро-, водоснабжению, водоотведению, снабжению иными ресурсами, энергетическими ресурсами Объекта;

- при незаключении Сторонами в соответствии с п. 2.2.25. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора отдельного договора аренды движимого имущества, используемого Арендатором в строгом соответствии с целевым назначением в соответствии с п. 1.1. Договора либо при дальнейшем отказе Арендодателя от исполнения, любом ином расторжении указанного п. 2.2.25. Договора отдельного договора аренды движимого имущества;

- при нарушении Арендатором п. 2.2.26. Договора;

5.5-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о комплексном развитии территории или решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если Объект расположен в пределах такой территории.

5.5-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженностей по Договору (по арендной плате, по компенсации эксплуатационных расходов) - за 2 (два) платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по погашению задолженностей по Договору в течение 30 (тридцати) дней со дня получения данного уведомления.

5.6. В случаях, предусмотренных п.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, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 5.5-2. Договора, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) 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.

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

5.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, задолженности по компенсации эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (штрафов, пеней).

5.8. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора во внесудебном порядке при условии обязательного письменного уведомления Арендодателя о своем намерении не позднее, чем за 4 (четыре) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

5.9. Договор может быть также расторгнут:

- досрочно по взаимному соглашению Сторон;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

5.10. До расторжения Договора Стороны обязаны провести полный взаиморасчет. В любом случае расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от проведения полных взаиморасчетов и от ответственности за его нарушение.

5.11. Письменное уведомление Стороны об одностороннем отказе от Договора направляется другой Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в Договоре (письмо с объявленной ценностью).

Выполнение Стороной требований настоящего пункта Договора считается надлежащим уведомлением другой Стороны об одностороннем отказе от Договора.

Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Стороной подтверждения о вручении другой Стороне указанного уведомления, либо дата получения Стороной информации об отсутствии другой Стороны по адресу, указанному в Договоре. Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

## **6. Особые условия**

6.1. 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 без уведомления Арендатора либо организаций, указанных в п. 2.2.10. Договора, вправе самостоятельно в любое время в целях устранения аварии вскрывать Объект с составлением в разумные сроки одностороннего протокола (акта) и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.2. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженностей по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-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 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6.3. Заключив настоящий Договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (ст.ст. 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 (имущества третьих лиц),

возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

6.4. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Объекта Арендодателю последний при отсутствии задолженностей Арендатора по Договору (по арендной плате, по компенсации эксплуатационных расходов), штрафам, пеням, убыткам (стоимости ущерба)), начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, указанную в абз. 5 п. 3.6. Договора (арендная плата, вносимая за последний платежный период), при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности Арендатора (задолженности по арендной плате, задолженности по компенсации эксплуатационных расходов и обязанности по выплате неустойки (штрафов, пеней)) указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму данной задолженности Арендатора перед Арендодателем. В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.3.1. - 5.3.12., 5.3.3-1., 5.5. (5.5-1., 5.5-2.) Договора, указанная в абз. 5 п. 3.6. Договора сумма возврату Арендатору не подлежит.

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

## 7. Прочие условия

7.1. Затраты Арендатора на неотделимые улучшения Объекта, согласованные Арендодателем, 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 гл. 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 п. 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. Форс-мажор:

Стороны освобождаются от ответственности в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, под которыми подразумеваются внешние и чрезвычайные события, не существовавшие во время подписания настоящего Договора и возникшие помимо воли сторон Договора.

Форс-мажорными обстоятельствами по настоящему Договору признаются следующие события: война и военные действия, восстания, мобилизации, забастовки, эпидемии, пожар, стихийные бедствия, аварии на транспорте, массовое увольнение в связи с закрытием предприятия, акты и

действия органов власти, имеющие влияние на исполнение обстоятельств по настоящему Договору или что-либо подобное, выходящее за пределы контроля сторон, все другие события и обстоятельства, которые арбитражный суд признает или объявит форс-мажорными.

При наступлении вышеуказанных событий Стороны не могли препятствовать действию этих событий с помощью мер и средств, применение которых в конкретно ситуации разумно ожидать и требовать от Стороны, подвергшейся действию форс-мажорных обстоятельств. Стороны приложат все усилия к уменьшению негативных результатов действия форс-мажорных обстоятельств.

При этом в случае возникновения подобных форс-мажорных, то есть непредвиденных, обстоятельств в ходе исполнения Сторонами Договора, это исполнение откладывается на срок, необходимый для устранения причин, вызвавших ее задержку.

Если обстоятельства, указанные выше, продолжаются более 6 (шести) месяцев, или становится очевидным, что так произойдет, Стороны, не откладывая, проводят переговоры с целью поиска альтернативных путей выполнения обязательств настоящего Договора.

Если в процессе переговоров стороны не придут к успешному соглашению, в таком случае ни одна из Сторон не имеет права требовать компенсации возможного ущерба от другой Стороны.

#### **7.5. Служебная и коммерческая тайна:**

Для целей настоящего Договора информацией, содержащей служебную и/или коммерческую тайну, признается любая принадлежащая Сторонам и предоставленная Сторонами или ставшая им известной в процессе исполнения своих обязанностей по настоящему Договору информация.

К служебной тайне относятся любые сведения, в том числе сведения, содержащиеся в служебной переписке, телефонных переговорах, почтовых отправлениях, телеграфных, факсимильных, электронных и иных сообщениях, передаваемых по сетям электронной и почтовой связи.

К коммерческой тайне относится любая информация, за исключением информации, которая в соответствии с законодательством не может составлять коммерческую тайну, включая, но не ограничиваясь только этим, персональные данные работников Сторон, сведения о контрагентах, партнерах, переговорах, планируемых, совершаемых и совершенных сделках, в том числе договорах и соглашениях, их предмете, содержании, цене и других существенных условиях, сведения об открытых в кредитных учреждениях расчетных и иных счетах, в том числе в иностранной валюте, о движении средств и остатках по этим счетам, сведения о планах и проектах Сторон, любые технические сведения и данные, секреты производства (ноу-хау) и иная информация, составляющая производственную тайну, сведения об изобретениях, технологиях, технических приемах, инжиниринговых, маркетинговых и финансовых исследованиях, технологиях, программах и приемах, продукты программного обеспечения, графики, схемы, таблицы и текстовые документы в письменном, электронном и любом ином виде.

К служебной и коммерческой тайне не относится информация: (а) разглашенная Сторонами самостоятельно или с их согласия; (б) полученная Сторонами из общедоступных средств массовой информации и/или иных открытых источников, а также (в) иная информация, ограничение доступа к которой не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях неразглашения служебной и/или коммерческой тайны Стороны по настоящему Договору обязуются:

- не разглашать информацию, содержащую служебную и/или коммерческую тайну («Конфиденциальная информация»), не передавать и не раскрывать ее публично без согласия другой Стороны.

- сохранять информацию, составляющую коммерческую тайну тех организаций, с которыми у Сторон имеются деловые отношения.

- не использовать сведения, составляющие коммерческую тайну Сторон, а также его партнеров, иным образом, кроме как для надлежащего выполнения своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе не использовать такие сведения в собственных целях, а также каким-либо образом, который причиняет или может причинить убытки указанным организациям.

- не производить копирование, фотографирование, не делать выписки из документов и материалов, содержащих информацию, составляющую коммерческую тайну, за исключением случаев, когда это требуется для выполнения обязанностей по настоящему Договору.

В случае попытки посторонних лиц получить от Стороны Конфиденциальную информацию, незамедлительно известить об этом другую Сторону. Сообщать другой Стороне об утрате или недостатке носителей Конфиденциальной информации, удостоверений, пропусков, ключей от

режимных помещений, хранилищ, сейфов, печатей и о других фактах, которые могут привести к разглашению Конфиденциальной информации, а также о причинах и условиях возможной утечки такой информации.

#### **7.6. Антикоррупционная оговорка:**

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача/ получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет.

Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта Договора контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящем пункте Договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный настоящим Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящего пункта Договора, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

### **8. Заключительные положения**

8.1. Отдельные условия, необходимость урегулирования которых возникнет между Сторонами при реализации настоящего Договора, согласовываются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений или отдельных договоров/соглашений по выполнению совместных действий.

Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

8.2. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с правом Российской Федерации.

Понятия, содержащиеся в Договоре, используются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации, если иные значения прямо не предусмотрены в Договоре.

Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и международными договорами, в которых участвует Российская Федерация.

8.3. Все споры, требования и разногласия Сторон, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, должны быть документально обоснованы и решаться в претензионном порядке. Претензии направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с

уведомлением о вручении, посредством курьерской службы. Сторона, получившая претензию, должна рассмотреть ее и письменно ответить по существу претензии (подтвердить согласие на полное или частичное ее удовлетворение или сообщить о полном или частичном отказе в ее удовлетворении) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

В случае недостижения согласия, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

8.4. В случае принятия Стороной решения о реорганизации, ликвидации или начале процедуры банкротства, смене (отстранении, назначении или т.п.) лиц, участвующих от имени Стороны в исполнении настоящего Договора, а также об изменении своих наименования, места нахождения/адресов, финансовых и иных реквизитов, номеров телефонов или факсов, адресов электронной почты и иных реквизитов Сторон по Договору, такая Сторона обязана не позднее 3 (трех) рабочих дней письменно сообщить другой Стороне о принятии указанных в настоящем пункте решений со ссылкой на номер и дату Договора.

Сторона, нарушившая указанное обязательство, несет риск вызванных этим нарушением неблагоприятных последствий, в том числе все риски и ответственность за причинение в результате этого убытков другой Стороне.

8.4-1. Любое уведомление в рамках настоящего Договора дается в письменной форме в виде, по выбору уведомителя, заказного письма по адресу получателя, в виде сообщения по электронной почте (за исключением претензий, актов и финансовых документов, счетов и т.д., направление которых в письменном виде осуществляется только посредством почтового отправления), по указанным в Договоре адресам.

Доказательством получения Стороной уведомления Стороны договорились считать почтовое уведомление о вручении заказного письма (для письменного уведомления, направляемого заказным письмом с уведомлением о вручении); принтскрин (скриншот) либо распечатку из электронного почтового ящика уведомителя о направлении уведомления по электронной почте (адрес электронной почты указан в реквизитах сторон в настоящем договоре) с четкой идентификацией электронного адреса получателя (для уведомлений, направленных посредством электронной почты).

Стороны договорились, что документы (за исключением финансовых документов и претензий), за подписью уполномоченного лица одной из Сторон, переданные при исполнении Договора по электронной почте и иной связи, будут иметь доказательственное значение и полную юридическую силу, а также равны оригинальным документам, когда обе Стороны признают это.

При этом Стороны обеспечивают в возможно короткие сроки направление друг другу оригиналов этих документов.

Документы направляются по следующим телефонам/факсам и электронным адресам:

- в адрес Арендодателя по тел. 8 (812) 611-11-00, факсу 314-82-54; по электронной почте info@manege.spb.ru;

- в адрес Арендатора по тел./факсу \_ (\_\_\_) \_\_\_-\_\_-\_\_; по электронной почте \_\_\_\_\_

8.5. Обязанность зарегистрировать в установленном законодательством Российской Федерации порядке Договор (предоставление на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания) Сторонами, а также изменения/дополнения/соглашения к нему в установленном законодательством Российской Федерации порядке, лежит на Сторонах.

8.6. Договор и приложения к нему составлены в 3 (трех) идентичных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр – для регистрирующего органа.

8.7. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1. Акт приема-передачи Объекта с приложением;

- Приложение № 2. Акт приема-передачи Объекта (возврата) (ФОРМА);

- Приложение № 3. Соглашение о компенсации эксплуатационных расходов;

- Приложение № 4. Условия организации общественного питания посетителей, работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» («служебный буфет»), с использованием государственного имущества, права на которое передаются по Договору;

- Приложение № 5. Копия отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект (отчет № 75-2023-1 ООО «Оценка на Миллионной» от 23.11.2023) с приложением;

- Приложение № 6. Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Манеж», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (с приложением);

- Приложение № 7. Соглашение о порядке и условиях выполнения требований, предусмотренных охранным обязательством;

- Приложение № 8. Согласование собственника имущества и органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» в установленном законодательством Российской Федерации порядке (письмо Комитета по культуре Санкт-Петербурга № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_) на заключение Договора.

#### 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

##### АРЕНДАТОР:

Санкт-Петербургское государственное  
бюджетное учреждение культуры  
«Центральный выставочный зал «Манеж»

Сокращенно: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

ОГРН: 1057806877974, Дата присвоения ОГРН:

09.06.2005, ИНН: 7826735629, КПП: 783801001

Адрес (место нахождения): 190000, г. Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., д.1.

Финансовые реквизиты:

Название банка: Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург

Расчетный счет 03224643400000007200

Корреспондентский счет 40102810945370000005

БИК 014030106

Лицевой счет 0171145 в Комитете финансов Санкт-Петербурга

Тел.: 8 (812) 611-11-00

Адрес электронной почты: info@manege.spb.ru

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_/ А.Л. Ялова

М.п.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

М.п.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

**АКТ  
приема-передачи Объекта**

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж»** (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Яловой Анны Львовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующе \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», во исполнение положений договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ (далее – Договор) составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В установленном Договором порядке и срок Арендодатель предоставил, а Арендатор принял в аренду (за плату во временное владение и пользование) объект нежилого фонда - *часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup>* (далее по тексту «Объект») для целевого использования Арендатором (организация общественного питания (организация служебного буфета)), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

**2. Состояние Объекта (по результатам осмотра Объекта Сторонами):**

Перечень инженерных коммуникаций, установленных на Объекте: оснащен системами водоснабжения (водоотведения), отопления, освещения, электропроводкой, приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием воздуха, системами противопожарной защиты.

Техническое состояние Объекта: отличное;

Техническое состояние инженерных коммуникаций на территории Объекта: отличное.

Приборы учета эксплуатационных расходов - коммунальные услуги (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение): на дату составления акта приема-передачи Объект не оснащен отдельными для Объекта приборами учета эксплуатационных расходов (здание, в котором расположен Объект, оснащено общим прибором учета тепловой энергии, водоснабжения, электрической энергии). Дальнейшая установка Арендатором приборов учета эксплуатационных расходов на Объект, расчет затрат на отпущенные коммунальные услуги по Объекту осуществляется согласно условиям Договора и соглашению о компенсации эксплуатационных расходов к Договору в установленные сроки.

Фотофиксация Объекта прилагается к настоящему акту (соответствует состоянию на момент совместного осмотра и передачи Объекта).

3. Объект передан Арендодателем Арендатору в надлежащем (нормальном) техническом и фактическом состоянии. Арендатор претензий по состоянию Объекта не имеет.

4. Обязательство Арендодателя передать Объект Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору и подписания Сторонами настоящего акта.

5. Настоящий акт с приложением составлены в 3 (трех) обладающих равной юридической силой экземплярах, которые хранятся у Арендодателя, Арендатора и в регистрирующем органе (приложение к акту – фотофиксация Объекта).

6. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:****АРЕНДАТОР:**

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж»**

ОГРН: 1057806877974,  
ИНН/КПП 7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_

ОГРН: \_\_\_\_\_,

ИНН/КПП: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / А.Л. Ялова  
М.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
М.п.

Приложение к акту приема-передачи Объекта от \_\_\_\_\_.  
(фотофиксация Объекта):



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный  
выставочный зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974,  
ИНН/КПП 7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_/ А.Л. Ялова  
М.п.

**АРЕНДАТОР:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
М.п.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

Утверждено Сторонами \_\_. \_\_. \_\_\_\_ (г. Санкт-Петербург)

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный  
выставочный зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974, ИНН/КПП  
7826735629/783801001

ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_/ А.Л. Ялова  
М.п.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
М.п.

**(ФОРМА)**

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акт приема-передачи Объекта (возврата)**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
и \_\_\_\_\_

менуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», во исполнение положений договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_. \_\_. \_\_\_\_ (далее – Договор) составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В установленном Договором порядке и срок (либо: с нарушением установленного Договором порядка и срока) Арендатор предоставил (возвратил), а Арендодатель принял объект нежилого фонда - часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup> (далее по тексту «Объект»).

**2. Состояние Объекта (по результатам осмотра Объекта Сторонами):**

Перечень инженерных коммуникаций, установленных на Объекте: \_\_\_\_\_;

Техническое состояние Объекта: \_\_\_\_\_.

Техническое состояние инженерных коммуникаций на территории Объекта: \_\_\_\_\_.

Приборы учета эксплуатационных расходов - коммунальные услуги (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение): \_\_\_\_\_.

Фотофиксация Объекта на момент его совместного осмотра и передачи Объекта прилагается к настоящему акту.

3. Объект передан Арендодателем Арендатору в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) техническом и фактическом состоянии. Претензий Арендодателя по состоянию возвращаемого Объекта: \_\_\_\_\_ (при наличии).

4. Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах равной юридической силой, которые хранятся у Арендодателя, Арендатора и в регистрирующем органе.

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный выставочный  
зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974,  
ИНН/КПП 7826735629/783801001

\_\_\_\_\_  
М.п.

**АРЕНДАТОР:**

ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
М.п.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

**СОГЛАШЕНИЕ  
о компенсации эксплуатационных расходов**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Яловой Анны Львовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_

, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», во исполнение положений договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ (далее – Договор) заключили настоящее соглашение о компенсации эксплуатационных расходов (далее – Соглашение) на следующих условиях:

**1. Предмет Соглашения:**

1.1. Арендодатель обязуется, в соответствии с заключенным Сторонами Договором обеспечить арендуемое Арендатором нежилое помещение (объект нежилого фонда - часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup> (далее по тексту «Объект»)) для целевого использования в соответствии с Договором: **теплоэнергией, электроэнергией, водоснабжением, водоотведением**, а Заказчик обязуется своевременно оплачивать оказанные услуги.

Указанная плата (компенсация Арендатором по Договору эксплуатационных расходов Арендодателя в течение всего срока действия Договора) составляет сумму, равную стоимости коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, **потребленных Арендатором за месяц**).

**2. Права и обязанности Сторон:****2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. Обеспечить предоставление Арендатору коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Соглашением.

2.1.2. Производить ежемесячно, не позднее 25-го числа месяца соответствующего календарного месяца, следующего за расчетным, расчет по действующим тарифам за предоставляемые соответствующими коммунальными организациями услуги по отпуску теплоэнергии, электроэнергии, водоснабжению, водоотведению.

**2.2. Арендатор обязан:**

2.2.1. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок потребителей и правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок, а также требования иных нормативных актов и указаний органов Госэнергонадзора и иных контролирующих органов, связанных с эксплуатацией электроустановок и сетей.

2.2.2. Соблюдать условия, режим и нормы водо-, энерго-, теплопотребления, водоотведения (при фактическом задействовании также условия, режим и нормы водоотведения, сброса сточных вод, нормативы водоотведения по качеству сточных вод) поддерживать температуру обратной сетевой воды, установленные правилами и иными нормативными правовыми актами и разрешительной документацией Ресурсоснабжающих организаций или Арендодателя.

2.2.3. Ежемесячно, не позднее 5-го числа соответствующего календарного месяца, передавать Арендодателю в согласованном сторонами порядке показания приборов учета теплоэнергии, электроэнергии, водоснабжения, водоотведения.

2.2.4. Производить оплату за потребленные коммунальные услуги в порядке, определенном настоящим Соглашением и Договором.

2.2.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Объект уполномоченных лиц со стороны Арендодателя и соответствующих служб/организаций для контроля за приборами учета, соблюдением условий настоящего Соглашения, режима потребления коммунальных услуг, а также доступ представителей снабжающих организаций для контроля за техническим состоянием инженерных установок.

2.2.6. Поддерживать в исправном техническом состоянии эксплуатируемое им оборудование, инженерные сети и приборы учета, своевременно производить их планово-предупредительный ремонт и испытания, уведомляя за 10 (десять) рабочих дней Арендодателя об объемах, сроках и графике ремонта.

Обеспечивать сохранность пломб, установленных представителями Арендодателя или представителями снабжающих организаций.

2.2.7. Незамедлительно сообщать Арендодателю:

- обо всех известных ему нарушениях схемы учета и неисправностях в работе расчетных приборов учета;

- об авариях, связанных с отключением питающих линий и повреждением основного оборудования, о поражениях людей электрическим током, а также о пожарах, вызванных неисправностью электроустановок.

2.2.8. Не допускать без письменного согласования с Арендодателем и энергоснабжающей организацией дополнительных подключений, монтаж дополнительных теплоустановок, реконструкции систем теплоснабжения и узлов учета, и т.д.

### 3. Порядок расчетов и платежей:

3.1. Расчет затрат на отпущенные коммунальные услуги производится следующим образом:

• **Электроэнергия определяется по формуле:**  $S_{\text{эл.энерг}} = W \times t$ ,

где  $S_{\text{эл.энерг}}$  - плата в месяц в руб.,  $W$  – расход электроэнергии по прибору учета в кВт\*ч,  $t$  – тариф ресурсоснабжающей организации в руб. в соответствии со счетом-фактурой

• **Теплоэнергия определяется по формуле:**  $S_{\text{тепл.энерг}} = (Q \div 7445,5 \times 76,0 \times t) + Q_{\text{гвс}}$ ,

где  $S_{\text{тепл.энерг}}$  - плата в месяц в руб.,  $Q$  – расход теплоэнергии в Гкал потребленной зданием, в котором находится Объект, в период, согласно акта от ресурсоснабжающей организации,  $7445,5 \text{ м}^2$  – отапливаемая площадь всего здания (г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А),  $76,0 \text{ м}^2$  – площадь Объекта аренды по Договору,  $t$  – тариф ресурсоснабжающей организации в руб. в соответствии со счетом-фактурой,  $Q_{\text{гвс}}$  – теплоэнергия затраченная на приготовление горячей воды в Гкал, определяемая по следующей формуле:

$Q_{\text{гвс}} = V_{\text{гвс}} \times K$ ,

где  $V_{\text{гвс}}$  – объем потребленной горячей воды (горячее водоснабжение) по прибору учета, в  $\text{м}^3$ ,  $K$  - норматив расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в соответствии с распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2017 № 201-р, равный  $0,06 \text{ Гкал на м}^3$ .

• **Водоснабжение определяется по формуле:**  $S_{\text{вод.снаб}} = (V_{\text{хвс}} + V_{\text{гвс}}) \times t$ ,

где  $S_{\text{вод.снаб}}$  - плата в месяц в руб.,  $V_{\text{хвс}}$  – объем потребленной холодной воды (холодное водоснабжение) по прибору учета в  $\text{м}^3$ ,  $V_{\text{гвс}}$  – объем потребленной горячей воды (горячее водоснабжение) по прибору учета, в  $\text{м}^3$ ,  $t$  – тариф ресурсоснабжающей организации в руб. за предоставление холодного водоснабжения в соответствии со счетом-фактурой.

• **Водоотведение определяется по формуле:**  $S_{\text{водоотвед}} = (V_{\text{хвс}} + V_{\text{гвс}}) \times t$ ,

где  $S_{\text{водоотвед}}$  - плата в месяц в руб.,  $V_{\text{хвс}}$  – объем потребленной холодной воды (холодное водоснабжение) по прибору учета в  $\text{м}^3$ ,  $V_{\text{гвс}}$  – объем потребленной горячей воды (горячее водоснабжение) по прибору учета, в  $\text{м}^3$ ,  $t$  – тариф ресурсоснабжающей организации в руб. за водоотведение в соответствии со счетом-фактурой.

3.2. Порядок расчетов и платежей по Соглашению определяется в соответствии с заключенным Сторонами Договором (п. 3.9. Договора, гл. 3 Договора).

3.4. По инициативе любой из Сторон, но не реже 1 (одного) раза в год, производится сверка расчетов.

### 4. Срок действия Соглашения:

4.1. Настоящее соглашение действует в течение срока действия Договора.

4.2. Обязательства, возникшие из настоящего Соглашения до расторжения Соглашения (соответствует моменту расторжения Договора) и не исполненные полностью/надлежащим образом, сохраняют свою силу до момента их полного и надлежащего исполнения.

### 5. Прочие условия:

5.1. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего Соглашения или в связи с ним, решаются в соответствии Договором.

5.2. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5.3. В случаях, не предусмотренных настоящим соглашением, Стороны руководствуются действующими нормативными актами Российской Федерации и положениями Договора.

### 6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный выставочный  
зал «Манеж»

ОГРН: 1057806877974, ИНН/КПП  
7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/ А.Л. Ялова  
М.п.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
М.п.

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

**УСЛОВИЯ**

**организации общественного питания посетителей, работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» («служебный буфет»), с использованием государственного имущества, права на которое передаются по договору аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_**

Во исполнение пункта 2.2.16. договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ (далее – Договор) Арендодателем и Арендатором определены следующие условия организации общественного питания (организация служебного буфета) - в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»:

1. Арендатор обязуется обеспечить **реализацию на территории Объекта согласно Договору** (часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup> (далее по тексту «Объект»)) согласованного с Арендодателем ассортимента продукции, реализуемой в целях организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора Арендатор обязан представить на согласование Арендодателю ассортимент реализуемой продукции при организации общественного питания.

3. Ассортимент (с указанием выхода порции) и стоимость реализуемой продукции при организации общественного питания могут быть пересмотрены по согласованию Сторон Договора и повторно утверждены Арендодателем, но не чаще 1 (одного) раза в полгода.

4. Арендатор обязуется:

- реализовывать продукцию по согласованному с Арендодателем ассортименту;
- разработать и внедрить систему скидок (программу лояльности) для работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»;
- предусмотреть возможность осуществления расчетов как в наличной, так и в безналичной форме.

5. Требования к персоналу (количество, квалификация) Арендатора при организации общественного питания работников, посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»: в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации нормами, правилами и требованиями (с соблюдением условий Договора и любых указаний Арендодателя).

6. Организации общественного питания посетителей, работников и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» должна оказываться в соответствии с нормативными правовыми актами, устанавливающими санитарно-эпидемиологические требования, обеспечивающие безопасность для здоровья человека, среды его обитания, в том числе в соответствии с:

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 02.01.2000 № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов»;

- Санитарно-эпидемиологическими требованиями к организации общественного питания населения СанПиН 2.3/2.4.3590-20 (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 27.10.2020 № 32 «Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения"(вместе с "СанПиН 2.3/2.4.3590-20. Санитарно-эпидемиологические правила и нормы...»);

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.09.2020 № 1515 «Об утверждении Правил оказания услуг общественного питания»;

- ГОСТом 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания Классификация и общие требования»;

- ГОСТом 30390-2013 «Услуги общественного питания. Продукция общественного питания, реализуемая населению. Общие технические условия»;

- санитарными правилами «Организация и проведение производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий, СП 1.1.1058-01» (Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 13.07.2001 № 18);

- иными нормативными правовыми актами, требованиями и стандартами.

В соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов» должны использоваться пищевые продукты, а также материалы и изделия, контактирующие с пищевыми продуктами, то есть применяемые для изготовления, упаковки, хранения, перевозок, реализации и использования пищевых продуктов, в том числе технологическое оборудование, приборы и устройства, тара, посуда, столовые принадлежности, имеющие удостоверение качества и безопасности пищевых продуктов, материалов и изделий (документ, в котором изготовитель удостоверяет соответствие качества и безопасности каждой партии пищевых продуктов, материалов и изделий требованиям нормативных, технических документов).

7. Условия и требования отношении персонала Арендатора, в части мойки и уборки на территории Объекта имущества и помещений при организации общественного питания работников, посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», в отношении Объекта Договора: в установленном порядке с соблюдением установленных законодательством Российской Федерации норм, правил и требований (с соблюдением условий Договора и любых указаний Арендодателя).

8. График работы служебного буфета на территории Объекта: в согласованном с Арендодателем режиме и порядке.

Запланированный график работы:

- *понедельник, вторник, среда, четверг, пятница: с 12:00 до 21:00 (МСК);*

- *суббота, воскресенье: с 11:00 до 21:00 (МСК).*

При этом по предварительной заявке Арендодателя обеспечиваться возможность изменения графика работы в связи с проведением определенных мероприятий.

#### 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный  
выставочный зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974, ИНН/КПП  
7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_/ А.Л. Ялова  
М.п.

##### АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
М.п.



## **ОТЧЕТ № 75 -2023-1**

Об оценке рыночной стоимости имущественного права пользования и владения недвижимым имуществом

---

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:** 16.11.2023

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 23.11.2023

**ЗАКАЗЧИК:** Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»)





# ОЦЕНКА на Миллионной

Общество с ограниченной ответственностью  
«Оценка на Миллионной»  
191186, Санкт-Петербург,  
Миллионная улица, 27, офис 45  
+7 (812) 363-00-06

Директору СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»  
А.Л. Яловой

**Анна Львовна!**

В соответствии с Договором на оценку от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной», специалистом ООО «Оценка на Миллионной» была проведена оценка рыночной стоимости имущественного права пользования и владения недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество:

Адрес Объекта	Площадь (м <sup>2</sup> )	Предполагаемое использование
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал	76,0	Использование под кафе (буфет)

Цель оценки (необходимость проведения оценки): определение рыночной арендной платы<sup>1</sup> за Объект оценки для потенциального заключения договора аренды сроком до 3 лет.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Отдельные части и положения прилагаемого отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 года (в действующих редакциях); Федерального стандарта оценки (ФСО) №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 года (в действующей редакции), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков»

Результаты определения рыночной арендной платы за объект оценки с учетом необходимого округления, на дату 16.11.2023 года представлены в ниже.

<b>Итоговая величина рыночной стоимости имущественного права пользования и владения за объект оценки, без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (рубли)</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная арендная плата в год за м<sup>2</sup></b>
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал, общая площадь 76,0 м <sup>2</sup>	<b>14 100 (четырнадцать тысяч сто) рублей 00 копеек</b>

Отчет выполнен в краткой повествовательной форме. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за то, что Вы посчитали возможным воспользоваться услугами нашей компании. Надеемся на продолжение сотрудничества.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»



К. В. Карцавец

<sup>1</sup> Рыночная стоимость права владения и пользования (арендатора).



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>9</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>11</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
4.1. Допущения и ограничения, установленные заданием на оценку .....	12
4.2. Допущения и ограничения, не отраженные в задании на оценку .....	12
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>14</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
6.1. Идентификация объектов оценки.....	15
6.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	15
6.3. Инспекция объектов оценки .....	16
6.4. Описание местоположения объектов оценки .....	17
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>20</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>21</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов .....	21
8.2. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации .....	21
8.3. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга.....	24
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	26
8.5. Анализ торговой недвижимости по итогам 3-го квартала 2023 года .....	26
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. ....	28
8.7. Диапазоны арендных ставок.....	32
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>36</b>
9.1. Описание процесса оценки .....	36
9.2. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке.....	36
9.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки с использованием сравнительного подхода.....	38
9.3.1. Структура расчета .....	39
9.3.2. Выбор единицы сравнения .....	40
9.3.3. Выбор объектов аналогов.....	40
9.3.4. Проведение корректировок и расчет рыночной арендной ставки .....	42
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА .....</b>	<b>45</b>
<b>11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>47</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>48</b>
12.1. Информация об объектах-аналогах .....	48
12.2. Копии документов Оценщика и Исполнителя .....	52
12.3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	58



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные по отчету об оценке <sup>2</sup>	
Основание для проведения оценки объектов оценки	Договор от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной».
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной арендной платы <sup>3</sup> за Объект оценки для потенциального заключения договора аренды сроком до 3 лет
Вид стоимости	На основании обязательности проведения оценки (п. 3 Задания на оценку) оценке подлежит рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Для настоящей оценки Исполнитель рассматривает рыночные предпосылки стоимости (предполагается сделка с неопределенными лицами (гипотетическими участниками)) (п. II. 4. ФСО II). Предполагается передача объекта оценки в аренду. Предполагаемое использование объекта оценки – Использование под кафе (буфет) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата проведения оценки	16.11.2023
Дата составления отчета об оценке	23.11.2023
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Публикация Отчета допускается только для осуществления мероприятий, связанных с необходимостью и обязательностью проведения оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	Стоимость действительна только на дату оценки. Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования, использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. В соответствии с ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Объект оценки	
Вид объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Адрес	Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2
Кадастровый номер помещения	нет
Площадь	76,0
Этаж расположения	Подвал
Имущественные права	Право собственности Российской Федерации. Право оперативного управления СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»
Оцениваемые права	Имущественное право пользования и владения недвижимым имуществом (право аренды)
Существующие ограничения (обременения) права	Объект культурного наследия. Дата государственной регистрации 03.09.2003 № 78-01-193/2003-409.2
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Не представлена. По мнению оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Фактическое использование	Кафе (буфет)
Предполагаемое использование	Использование под кафе (буфет)
Местоположение	метро Адмиралтейская 900 м пешком <sup>4</sup>
Вход	Общий
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Наличие оборудование	Оборудование сдается отдельно
Пешеходный трафик	Высокий
Коммуникации	Все необходимые
Парковка	Организованная (платная) на близлежащих улицах

<sup>2</sup> Далее по тексту – «Отчет»

<sup>3</sup> Рыночная стоимость права владения и пользования (арендатора).

<sup>4</sup> в соответствии с Яндекс карты

<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, за м2 в год без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (рубли)
Затратный подход	0 %	Не применялся
Сравнительный подход	100 %	14 140
Доходный подход	0 %	Не применялся
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал, общая площадь 76,0 м2		<i>Рыночная арендная плата (с учетом необходимого округления), без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на дату 16.11.2023 года (рубли)</i>
		Рыночная арендная плата в год за м2
		<b>14 100</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Договору возмездного оказания услуг от 13 ноября 2023 № 75-2023

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ недвижимое имущество

#### 1. Объект оценки (далее – Объект)

№ п/п	Адрес Объекта	Площадь (м2)	Предполагаемое использование
1.	Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал	76,0	Использование под кафе (буфет)

#### 2. Имущественные и оцениваемые права на объекты оценки:

Имущественные права: право собственности г. Санкт-Петербурга; право оперативного управления СПб ГБУК «Центральный выставочный зал «Манеж».

Оцениваемые права: право владения и пользования (рыночная арендная плата) недвижимым имуществом.

3. **Цель оценки (необходимость проведения оценки):** Определение рыночной величины арендной платы за Объект, определенную методом индивидуальной оценки, на основании отчёта об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект, для потенциального заключения договора аренды сроком до 3 лет во исполнение Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рх

4. **Соблюдение законодательства Российской Федерации:** Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 года (в действующих редакциях); Федерального стандарта оценки (ФСО) VII, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 года (в действующей редакции), Федерального стандарта оценки (ФСО) X, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01 июня 2015 года (в действующей редакции), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, в которых состоят оценщики – физические лица, с которыми у Исполнителя заключены трудовые договоры.

5. **Вид стоимости:** На основании обязательности проведения оценки (п. 3 настоящего Задания на оценку) оценке подлежит рыночная стоимость.

#### 6. Предпосылки стоимости:

6.1. Предполагается сделка с объектом оценки- заключение договоров аренды сроком до 3 лет.

6.2. Участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники).

6.3. Предполагаемое использование объектов оценки: под кафе (буфет)

6.4. Добровольная сделка в типичных условиях.

7. **Дата оценки:** Величина рыночной арендной платы за Объект оценки определяется по состоянию и в ценах на дату осмотра.

8. **Срок проведения оценки, формирования отчета:** в течение 10 дней с даты заключения договора при условии допуска оценщика на Объект и предоставления Заказчиком Исполнителю документов, установленных п. 2.3.1. Договора, в течение 2 рабочих дней с даты заключения Сторонами договора.

9. **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:** Публикация Отчета допускается только для осуществления мероприятий, связанных с необходимостью и обязательностью проведения оценки.

10. **Форма предоставления результата оценки:** Отчет об оценке предоставляется на бумажном носителе, а также электронная копия Отчета в формате \*.pdf, Отчет в электронном виде, подписанный соответствующими усиленными квалифицированными электронными подписями Оценщика и Исполнителя в формате \*.pdf.sig.

11. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, известные на момент составления настоящего Задания на оценку:**

11.1. При оценке учесть ограничения (обременения) права, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости.

11.2. При оценке учесть график и особенность работы объекта оценки:

Понедельник – пятница: 12:00 – 21:00, суббота, воскресенье: 11:00–21:00

Выставочный зал закрыт на реконструкцию в среднем в год на 75 дней.

11.3. Результат оценки представить в российских рублях за м2 в год без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

11.4. В отчете об оценке должны быть приложены копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии документов технического и кадастрового учета на объекты оценки, копии действующих договоров аренды с изменениями и дополнениями (при наличии).

11.5. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

11.6. Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом необходимого округления

Директор  
СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»



/ А.П. Ялова /

М.П.

Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»



/ К.В. Карчаец /

М.П.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о собственнике объекта оценки</b>	
Право собственности: г. Санкт-Петербург. Право оперативного управления: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»)	
<b>Сведения о заказчике оценки</b>	
Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж») Юридический /фактический адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., д.1 ИНН 7826735629 КПП 783801001 ОГРН 1057806877974 (дата присвоения 09.06.2005)	
<b>Сведения об оценщике</b>	
Ф. И. О.	Голубева Вероника Витальевна <sup>5</sup>
Контактный телефон, e-mail	+7 (812) 363 00 06, mail@ocenkamillion.ru
Фактический/почтовый адрес	191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, д. 27, офис 45
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО «Деловой союз оценщиков», Свидетельство НП СРО «ДСО» регистрационный № 708 от 03.04.2014 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональное образование в области оценки – Диплом о профессиональной подготовке ВЭШ СПбГЭУ от 25 июня 2013 года ПП-1 № 85847
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» от 18 августа 2021 года № 028357–1 сроком до 18 августа 2024 года По направлению «Оценка движимого имущества» от 10.12.2021 № 032275-2, срок действия до 10.12.2024 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования гражданской ответственности оценщика от 01.02.2023 № 009-073-009344/23, страховщик ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 300 000 рублей, действителен с 09.02.2023 по 08.02.2024 года
Трудовой договор с Оценщиком	Дата заключения – 01.02.2009
Стаж работы в оценочной деятельности	С 25 июня 2013 года
<b>Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к оценке</b>	
К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались.	
<b>Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)</b>	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка на Миллионной» (ООО «Оценка на Миллионной») <sup>6</sup>
ОГРН, дата присвоения	1107847295434, дата присвоения 07.09.2010
Юридический/фактический адрес	191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, д. 27, офис 45
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности от 07.07.2023 № 7811R/776/500068/23, выдан ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 06.08.2023 по 05.08.2024 на сумму 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей
<b>Сведения о независимости Оценщика и Исполнителя</b>	
<p>Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Исполнитель 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.</p> <p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	

<sup>5</sup> Далее по тексту – «Оценщик»

<sup>6</sup> Далее по тексту – «Исполнитель»

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

##### **4.1. Допущения и ограничения, установленные заданием на оценку**

При оценке учесть ограничения (обременения) права, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости.

При оценке учесть график и особенность работы Объектов: Понедельник – пятница: 12:00 – 21:00, суббота, воскресенье: 11:00—21:00. Выставочный зал закрыт на реэкспозицию в среднем в год на 75 дней.

Результат оценки представить в российских рублях за 1 м<sup>2</sup> в год, без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

В отчете об оценке должны быть приложены копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии документов технического и кадастрового учета на объекты оценки, копии действующих договоров аренды с изменениями и дополнениями (при наличии).

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления.

##### **4.2. Допущения и ограничения, не отраженные в задании на оценку**

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

В рамках настоящего Отчета представлены копии документов по объекту оценки, предоставленные для оценки Заказчиком. Настоящая оценка проводится в допущении их достоверности и полного соответствия предоставленных копий документов их оригиналам.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, осуществлялись предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца (арендодателя). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца (арендодателя), как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца (арендодателя) полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

На основании п. III п.14. ФСО I, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, итоговое значение стоимости после согласования результатов является результатом математического округления.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную арендную плату за объект.

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы за объекты и не является гарантией того, что объект будет сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- 1) Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
- 2) Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 3) Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 4) Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 5) Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 6) Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 7) Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 8) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- 9) Правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков».

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В процессе определения рыночной арендной платы за объект оценки были использованы данные, полученные от Заказчика, и рыночная информация, полученная Оценщиком.

Для проведения оценки Заказчик предоставил следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- Справка для расчёта арендной платы.
- поэтажный план с выделенными помещениями, передаваемыми в аренду.

Копии указанных документов представлены в приложении к Отчету.

### 6.1. Идентификация объектов оценки

В соответствии с Договором от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной», была проведена оценка рыночной стоимости имущественного права пользования и владения недвижимым и движимым имуществом.

Недвижимое имущество:

Адрес Объекта	Площадь (м2)	Предполагаемое использование
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал	76,0	Использование под кафе (буфет)

Объект оценки идентифицирован с помощью фактического адреса, описания его местоположения, визуального осмотра. Для юридического описания объекта недвижимости использовались заверенные копии существующих документов, подтверждающих права на объекты оценки.

### 6.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Ниже представлено описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты определения арендной платы за объект оценки.

Описание объекта оценки выполнено на основании информации, содержащейся в предоставленных Оценщику документах<sup>7</sup>.

Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А
Район	Адмиралтейский
Кадастровый номер	78:32:0001091:2
Общая площадь здания, м2	8 190,4
Наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж»
Назначение	Нежилое
Дата ввода в эксплуатацию	1917
Кадастровая стоимость	135 211 159,43 рублей
Этажность	3, в том числе подземных 1
Существующие ограничения (обременения)	Объект культурного наследия. Дата государственной регистрации 03.09.2003 № 78-01-193/2003-409.2
Местоположение	метро Адмиралтейская 900 м пешком
Наличие парковки	Организованная (платная) на близлежащих улицах
Характеристики объекта оценки	
Вид объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Адрес	Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2
Кадастровый номер помещения	нет
Площадь	76,0
Этаж расположения	Подвал
Имущественные права	Право собственности Российской Федерации. Право оперативного управления СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»
Оцениваемые права	Имущественное право пользования и владения недвижимым имуществом (право аренды)

<sup>7</sup> В случае расхождения характеристик объектов, указанных в представленных документах, Оценщик устанавливал данные характеристики исходя из документов, утвержденных по состоянию на более позднюю дату.

Существующие ограничения (обременения) права	Объект культурного наследия. Дата государственной регистрации 03.09.2003 № 78-01-193/2003-409.2
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Не представлена. По мнению оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки
Фактическое использование	Кафе (буфет)
Предполагаемое использование	Использование под кафе (буфет)
Местоположение	метро Адмиралтейская 900 м пешком
Вход	Общий
Наличие оборудования	Оборудование сдается отдельно
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Пешеходный трафик	Высокий
Коммуникации	Все необходимые
Парковка	Организованная (платная) на близлежащих улицах

### 6.3. Инспекция объектов оценки

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение фактического использования и т. д.

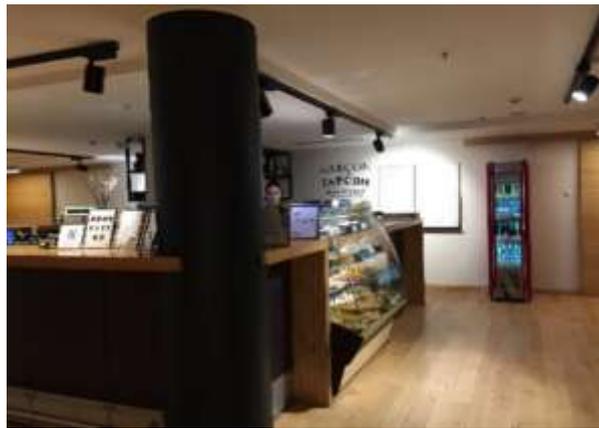
В результате инспекции Оценщиком получена следующая информация:

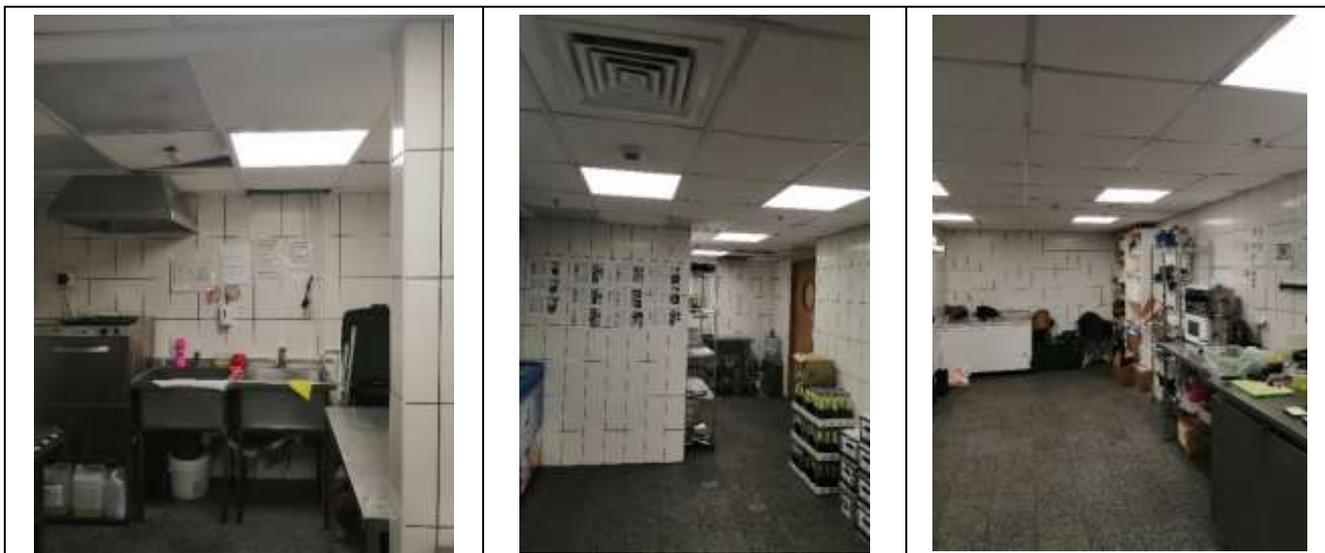
- вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Визуальный осмотр и фотофиксация объекта оценки проводился 16.11.2023 года в присутствии представителя Заказчика. Результаты фотофиксации представлены ниже.

**Объект оценки**





В рамках данной работы применяется следующая градация состояния помещений:

- **Комфортный ремонт (отделка «премиум»)** – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

- **Типовой ремонт (отделка «стандарт»)** – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, не имеет дефектов. Материалы используются недорогие, но качественные. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

- **Требует косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)** – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

- **Требует капитального ремонта (в том числе без отделки)** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования только после проведения ремонта. Предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка и т.д.

Набор факторов присущий каждой категории, указанной в градации, является оптимальным, если объект характеризуется факторами присущими нескольким категориям, то окончательный вывод об оценке состояния объекта делается исходя из количества признаков присущих той или иной категории.

*Таким образом, на момент осмотра, общее состояние объекта оценки можно охарактеризовать как типовой ремонт (отделка «стандарт»)*

#### **6.4. Описание местоположения объектов оценки**

Объекты оценки расположены в Адмиралтейском районе.

По информации из Википедии и официального сайта Администрации Санкт-Петербурга.

Адмиралтейский район – территория контрастов. Элитные апартаменты здесь соседствуют с ветхими коммунальными квартирами, а современные торговые комплексы – с полуподвальными рынками. Перспективы района связаны с расселением коммуналок и реконструкцией аварийных домов.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Большая часть территории района, между Большой Невою и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которой сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века.

Архитектурный облик района сложился, в основном, к середине XIX века. Здесь работали выдающиеся архитекторы: К. Росси, О. Монферран, Д. Кваренги, А. Штакеншнейдер, А. Захаров и многие другие. Ансамбли и отдельные памятники, созданные этими творцами, являются украшением города: Исаакиевский собор, Сенат и Синод, Новая Голландия, Юсуповский и Марининский дворцы. Невозможно представить облик района без памятников монументальной скульптуры: Петру I, Николаю I, Н. А. Римскому-Корсакову, М. И. Глинке и др. Практически половина района вошла в охранную зону Петербурга. Адмиралтейский р-н известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Знаменитый «Медный всадник» стал символом Петербурга.

Историческое разделение района:

Коломна — территория, ограниченная реками Мойкой, Фонтанкой и Крюковым каналом;

Измайловские роты — территория между Обводным каналом и Московским проспектом — 1-10-я

Красноармейские улицы;

Семенцы — территория между Технологической площадью, Витебским вокзалом и Обводным каналом;

Промышленная часть — между Фонтанкой и Обводным каналом и к югу от Обводного канала, вблизи рек Екатерингофки и Таракановки.

Граничит с районами:

Кировским — по оси продолжения Малой Митрофаньевской улицы до западной полосы отвода Балтийской железной дороги, далее по указанной полосе отвода на север, затем по границе заводов «Баррикада» и ЖБИ по границе территории психдиспансера, по пешеходной дорожке на юго-запад, далее по оси разъезда между зданием станции метро «Нарвская» и домом № 54 по Старо-Петергофскому проспекту, по северной стороне трамвайных путей площади Стачек, затем по оси улицы Перекопской Сутугина моста, по оси реки Таракановка, по оси реки Екатерингофка, исключая остров Малый Резвый, о оси реки Большая Нева;

Московским — по оси Обводного канала от западной стороны полосы отвода Витебской железной дороги, на юг по оси Московского проспекта, на запад по оси улицы Малой Митрофаньевской и её продолжения до восточной стороны полосы отвода Балтийской железной дороги;

Фрунзенским — по оси Обводного канала от Рузовского моста и выходит на пересечение улиц Константина Заслонова и Рузовской;

Василеостровским — по оси реки Большая Нева до оси Дворцового моста;

Центральным — от оси реки Большая Нева, по оси Дворцового моста, Дворцового проезда, Адмиралтейского проспекта, улицы Гороховой, далее на северо-восток по оси реки Фонтанки до створа улицы Бородинской, затем по оси улицы Бородинской до Загородного проспекта, далее граница идет на юго-запад по оси Загородного проспекта, затем по оси улицы Звенигородской, далее на юго-запад по оси улицы Константина Заслонова и на юг до оси Обводного канала.

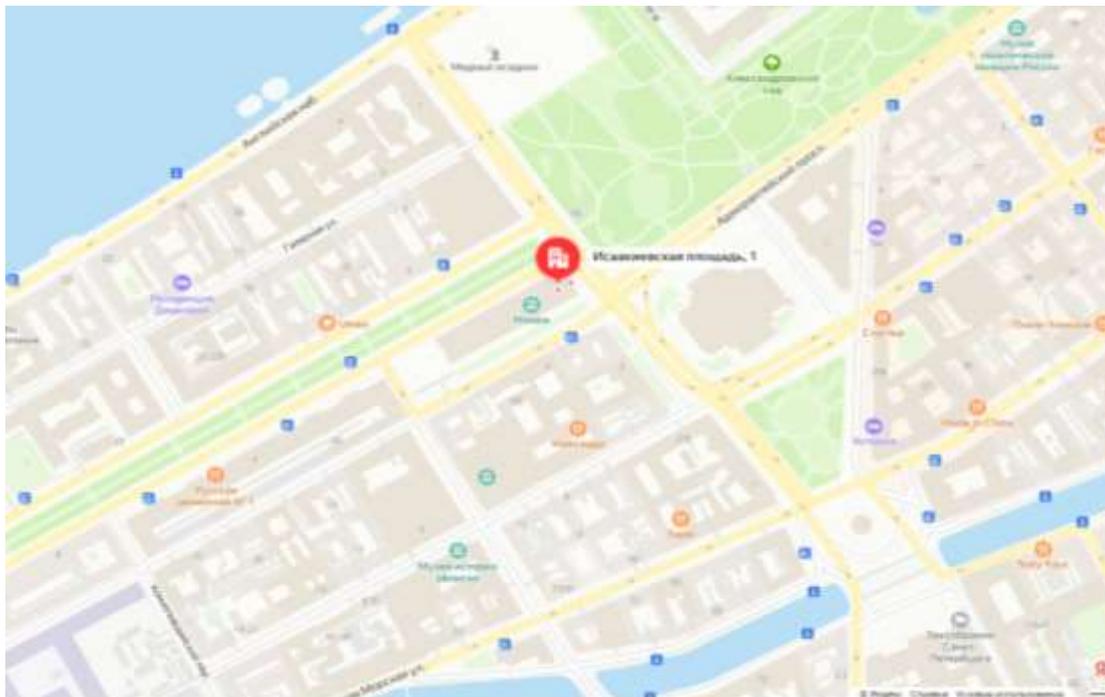
Связь с другими районами города: Адмиралтейский — Василеостровский — мост лейтенанта Шмидта. Адмиралтейский — Кировский — Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина. Адмиралтейский — Московский — Митрофаньевское шоссе, Московский проспект. Адмиралтейский — Фрунзенский — Рузовский мост.

В современных границах Адмиралтейский район существует с 1994 года, когда были объединены Ленинский и Октябрьский районы. Площадь района около 1400 га. Здесь проживает примерно 220 тыс. человек.

Хотя Адмиралтейский район относится к промышленным, в последнее время экологическая ситуация в нем несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия, расположенные здесь, сократили объемы производства и не работают на полную мощность. Перегруженность транспортом центральных районов города плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух в районе крупных магистралей - Московского, Загородного, набережной Фонтанки, Обводного канала. Зеленых насаждений мало, здесь нет крупных парков. В районе располагаются сад Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

По данным компании Vesag Commercial Property SPb, Адмиралтейский район занимает четвертое место в городе по количеству торговых и офисных площадей. Здесь немало ресторанов, кафе, развлекательных комплексов. В Адмиралтейском районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам относятся – «Азимут» («Советская») на Лермонтовском проспекте, «Амбассадор» на проспекте Римского-Корсакова, «Нептун» на набережной Обводного канала и «Ренессанс Балтик» на Почтамтской улице.

На территории района расположено несколько крупных торгово-развлекательных комплексов. На Садовой площади находится «ПИК» (32,7 тыс. кв. м), на Звенигородской улице – «Планета Нептун» 28,8 тыс. кв. м), на набережной Обводного канала – «Варшавский экспресс» 37 тыс. кв. м. На улице Ефимова расположен торговый комплекс «Сенная» (59 тыс. кв. м). На набережной Обводного канала находится продовольственный гипермаркет «Лента».



Главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Для коммерческой недвижимости один из важных ценообразующих факторов – транспортная доступность, которая непосредственно связана со степенью проходимости (пешеходный трафик) места. В Санкт-Петербурге метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены за объекты, которые находятся рядом с метро. Дополнительные факторы расположение в непосредственной близости с остановками общественного транспорта, наличие парковки.

В рамках данной работы применяется следующая градация локального местоположения объектов оценки в зависимости от расстояния до станции метро (в метрах):

- от 0 до 150
- от 150 до 300
- от 300 до 600
- от 600 до 1200
- от 1200 до 2000

*Вывод: Объект оценки расположен на расстоянии от метро Адмиралтейская 900 м пешком. Маршруты городского общественного транспорта проходят в непосредственной близости от объекта оценки, улицы прилегающие к объекту оценки включены в зону платной парковки.*

Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость, согласно требованиям п. III.12. ФСО VI, оценщиком не выявлены.

## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В распоряжение Оценщика не были предоставлены действующие договора аренды на объекты оценки в соответствии.

Согласно Заданию на оценку, предполагаемое использование оцениваемого объекта: использование под кафе (буфет). Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования принимается его использование в соответствии с Заданием на оценку и фактического использования: использование под кафе (буфет).

Дальнейший анализ наиболее эффективного использования не проводился.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

#### Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

#### Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

По мнению Оценщиков, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

#### Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

- численность населения;
- прирост населения;
- уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономических факторов разделен на анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемых объектов, и приведен в следующих разделах Отчета (см. раздел 8.2 и 8.3. Отчета).

### 8.2. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации<sup>8</sup>

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 9 месяцев 2023 года представлены в таблице ниже.

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодю 2022 г.	Справочно 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 <sup>2)</sup>	98,7

2) Оценка.

<sup>8</sup> Информация о социально-экономическом положении России. за 9 месяцев 2023 года. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2023.pdf>

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	106,8	104,8	97,5	105,4	100,0
Индекс промышленного производства		105,6	101,0	103,3	98,0	100,8	101,4
Производства сельского хозяйства, млрд рублей	2135,1	112,7	в 2,4р.	101,3	114,7	196,0	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,5	100,9	93,6	100,7	92,0	104,2	126,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,8	101,4	96,8	98,7	93,3	96,0	98,8
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	98,9	96,7	101,0	98,3	96,7	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4124,2	112,2	97,9	104,7	89,1	96,9	94,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1249,5	104,1	98,5	104,2	102,6	99,4	106,6
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,4	113,7	100,1	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,7	104,7	98,8	103,8	99,2	116,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	80,2	102,1	81,7	88,2	101,1	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,6	93,5	76,2	70,9	93,8	44,9

	Август 2023 г.	В % к		Январь- август- 2023 г. в % к январю- августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к		январь- август 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.
					августу 2021 г.	июлю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	69439	115,1	97,1	113,2	112,9	96,1	112,7
реальная		109,5	96,8	107,5	98,8	96,6	98,5

### Основные итоги и выводы:

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за II квартал 2023 г. составил в текущих ценах 39392,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2022 г. составил 104,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2023 г. по отношению к ценам II квартала 2022 г. составил 102,8%.

Объем ВВП России за I полугодие 2023 г. составил в текущих ценах 75391,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2022 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2023 г. по отношению к ценам I полугодия 2022 г. составил 101,8%.

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 104,8%.

**Индекс промышленного производства** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-сентябре 2023 г. - 103,3%.

**Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-сентябре 2023 г. - 98,8%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства"** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 107,1%.

**Производство пищевых продуктов.** Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-сентябре 2023 г. - 106,5%.

**Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.** Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,8%, в январе-сентябре 2023 г. - 96,7%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-сентябре 2023 г. - 100,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2135,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2023 г. - 6178,9 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в сентябре 2023 г. составил 67,1 млрд рублей, что в действующих ценах на 39,1% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - на 9,8% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2023 г. составил 1472,2 млрд рублей, или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 9759,0 млрд рублей, или 108,8%.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4127,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1988,8 млрд, автомобильного - 275,4 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 44,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 1781,6 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 4124,2 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 34031,2 млрд рублей, или 104,7%.

Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 250,5 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 2033,9 млрд рублей, или 113,1%.

Рынок платных услуг населению в сентябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1249,5 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к сентябрю предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - на 10848,9 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2023 г. составил 12452,3 млрд рублей, или 121,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 97263,3 млрд рублей, или 107,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2023 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Демография организаций в сентябре 2023 г. зарегистрировано 19,7 тыс. организаций (в сентябре 2022 г. - 23,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,8 тыс. (в сентябре 2022 г. - 26,1 тыс. организаций).

Индекс потребительских цен в сентябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2023 г. составил 100,9%, с начала года - 104,4% (в сентябре 2022 г. - 100,3%, с начала года - 114,1%). В сентябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,9% (в сентябре 2022 г. - снизились на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2023 г. составила 21073,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,9%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце сентября 2023 г. составила 30315,2 рубля и за месяц выросла на 1,5% (с начала года - на 6,7%), в Санкт-Петербурге - 23531,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 3,4%).

Рынок жилья в III квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 104,1% и 102,3%. На первичном рынке жилья цены выросли от 2,5% на элитные квартиры до 4,9% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,9% на квартиры среднего качества (типовые) до 3,0% на квартиры улучшенного качества.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,0%, в обрабатывающих производствах - 103,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,7%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2023 г., по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 102,0%, в животноводстве - 102,2%.

Доходы федерального бюджета в январе-августе 2023 г. составили 65,0% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов" от 05.12.2022 № 466-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-августе 2023 г. составили 63,2% от уточненной бюджетной росписи на 2023 год.

Дефицит федерального бюджета в январе-августе 2023 г. сложился в сумме 2128,2 млрд рублей.

*Кредиторская задолженность* в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 102855,7 млрд рублей, из нее просроченная - 4394,4 млрд рублей, или 4,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2022 г. - 5,0%, на конец июля 2023 г. - 4,5%).

*Задолженность по полученным кредитам банков и займам* в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 106983,3 млрд рублей, в том числе просроченная - 471,6 млрд рублей, или 0,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец августа 2022 г. - 0,5%, на конец июля 2023 г. - 0,5%).

*Дебиторская задолженность* в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 99078,1 млрд рублей, из нее просроченная - 5762,4 млрд рублей, или 5,8% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2022 г. - 5,6%, на конец июля 2023 г. - 5,6%).

*Уровень жизни населения* в январе-сентябре 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 61177,7 млрд рублей и увеличился на 10,1% по сравнению с январем-сентябрем 2022 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2023 г. составили 58544,2 млрд рублей и увеличились на 9,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 50092,6 млрд рублей, что на 10,5% больше, чем в январе-сентябре 2022 года. В январе-сентябре 2023 г. сбережения населения составили 2633,5 млрд рублей (в январе-сентябре 2022 г. - 2080,8 млрд рублей).

*Реальные денежные доходы*, по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,9%.

*Реальные располагаемые денежные доходы* (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,1%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. - на 4,8%.

*Заработная плата.* Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2023 г. составила 69439 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,1%.

*Пенсии.* В сентябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19576 рублей и по сравнению с сентябрем 2022 г. увеличился на 6,0%.

*Занятость и безработица.* Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2023 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

*Численность постоянного населения Российской Федерации* по оценке, на 1 сентября 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 175,6 тыс. человек, или на 0,12% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 473,9 тыс. человек, или на 0,32%). Миграционный прирост на 45,0% компенсировал естественную убыль населения.

### 8.3. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга<sup>9</sup>

Основные показатели социально-экономического развития г. Санкт-Петербурга за 9 месяцев 2023 года представлены в таблице ниже.

	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрь 2022 в % к январю-сентябрю 2021
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрь	январь-сентябрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2220,7	19726,1	93,0	83,2	x <sup>1)</sup>
Индекс промышленного производства, %	x	x	115,5	110,4	102,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	56,0	400,9	109,8	110,8	97,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	292,0	2652,9	132,9	104,3	99,5
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	138,7	1182,8	120,7	120,1	129,2

<sup>9</sup> Санкт-Петербург за 9 месяцев 2023 года: [https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd\\_092023.pdf](https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd_092023.pdf)

Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	14,0	118,5	105,5	102,2	109,8
Оборот оптовой торговли	1533,3	13714,0	100,5	80,5	84,1
Оборот розничной торговли	203,5	1675,5	120,2	107,2	94,3
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	67,8	599,2	108,1	106,1	105,8
непродовольственными товарами	135,7	1076,3	127,2	107,8	88,7
Оборот общественного питания	17,8	148,4	124,3	118,3	115,1
Объем платных услуг населению	67,5	601,2	105,8	104,8	106,2
Индекс потребительских цен, %	100,5	104,0 <sup>2)</sup>	105,5	105,4	110,0 <sup>2)</sup>

### **Основные итоги и выводы:**

По предварительной оценке, индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%. Рост выпуска товаров и услуг связан с увеличением объемов работ в обрабатывающих производствах, строительстве, оборотов оптовой и розничной торговли, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, объемов перевозок грузового и пассажирского транспорта.

Индекс промышленного производства в январе–сентябре 2023 года по сравнению с январем–сентябрем 2022 года составил 110,4%, в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года – 115,5%, по сравнению с августом 2023 года – 107,7%.

По виду деятельности "строительство" в январе–сентябре 2023 года объем работ составил 400,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–сентябрю 2022 года – 110,8%.

Ввод в действие жилых домов в январе–сентябре 2023 года составил 2652,9 тыс. м<sup>2</sup>, что на 4,3% больше, чем в январе–сентябре 2022 года. Введено в эксплуатацию 339 много квартирных домов, населением построено 726 индивидуальных жилых дома.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2023 года составил 1182,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2022 года на 20,1%.

Оборот оптовой торговли в январе–сентябре 2023 года составил 13714,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 19,5% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в сентябре 2023 года – 1533,3 млрд. рублей, что на 0,5% больше, чем в сентябре 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе–сентябре 2023 года составил 1675,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,2% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в сентябре 2023 года, соответственно, 203,5 млрд. рублей (на 20,2% больше).

Оборот общественного питания в январе–сентябре 2023 года составил 148,4 млрд. рублей, или 118,3% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре, соответственно, 17,8 млрд. рублей (124,3%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–сентябре 2023 года составил 601,2 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2022 года на 4,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2023 года по сравнению с августом 2023 года составил 100,5%, из него обрабатывающие производства – 100,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98,8%.

В августе 2023 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1553 тыс. человек. В структуре работающих 94,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,0% и по договорам гражданско-правового характера – 3,9% от общего числа работающих.

К концу сентября 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 15,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 11,9 тыс. человек, в том числе 7,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

В сентябре 2023 года статус безработного получили 2,7 тыс. человек (на 1,2 тыс. человек или на 30,9% меньше, чем в сентябре 2022 года). Размеры трудоустройства безработных в сентябре 2023 года были на 0,5 тыс. человек или на 30,2% меньше, чем в аналогичном периоде 2022 года, и составили 1,1 тыс. человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за август 2023 года, составила 88163 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2023 года составила 96,1% к уровню июля 2023 года и 107,8% – к уровню августа 2022 года.

По оперативным данным Управления Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу в январе–сентябре 2023 года в бюджетную систему поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 1552 млрд. рублей, что в номинальном выражении в 1,5 раза больше, чем в январе–сентябре 2022 года.

На 1 сентября 2023 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 25912,9 млрд. рублей, из нее просроченная – 663,6 млрд. рублей или 2,6% от общей суммы задолженности (на 1 августа 2023 года – 2,6%).

На 1 октября 2023 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 октября 2022 года на 4,2 тыс. единиц (на 1,9%) и составило 214,4 тыс. единиц.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2023 года составила 5589,9 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 10,1 тыс. человек или на 0,2%.

Сокращение численности населения в январе–августе 2023 года произошло из-за естественной убыли и миграционного оттока населения. При этом естественная убыль составила 66% от общей убыли населения

#### 8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно анализу наиболее эффективного использования, представленному в разделе 7 Отчета, Заданию на оценку, а также по результатам инспекции объекта оценки, предполагаемое использование – использование под кафе (буфет), что соответствует сегменту торговой недвижимости.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», данный тип недвижимости разделен на следующие сегменты:

1) Торговые центры:

- ТЦ, ТК, ТРК и помещения в них, торговые площади. Данные объекты представляют собой: здания или комплексы зданий со своей территорией: Торговые комплексы (ТК); Торгово-развлекательные комплексы (ТРК); Торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.

- Торговые площади – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

2) стрит-ритейл:

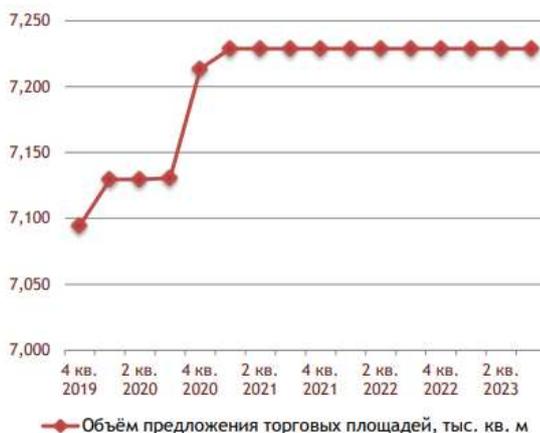
- разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м<sup>2</sup>.

Таким образом, объекты оценки, соответствуют сегменту объектов торгового назначения.

Далее приведен краткий анализ рынка недвижимости торговых объектов, сдающихся в аренду в Санкт-Петербурге.

#### 8.5. Анализ торговой недвижимости по итогам 3-го квартала 2023 года<sup>10</sup>

*Предложение.* Рынок торговой недвижимости всё ещё переживает серьезные последствия текущего кризиса. На сегодня этот сегмент коммерческой недвижимости выглядит наименее привлекательным для инвесторов. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет около 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 291,18 кв.м на 1 тысячу человек.



<sup>10</sup> Рынок торговой недвижимости СПб по итогам 3-го квартала 2023 [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2023/3Q/torgovaya\\_3\\_kv.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/3Q/torgovaya_3_kv.pdf)

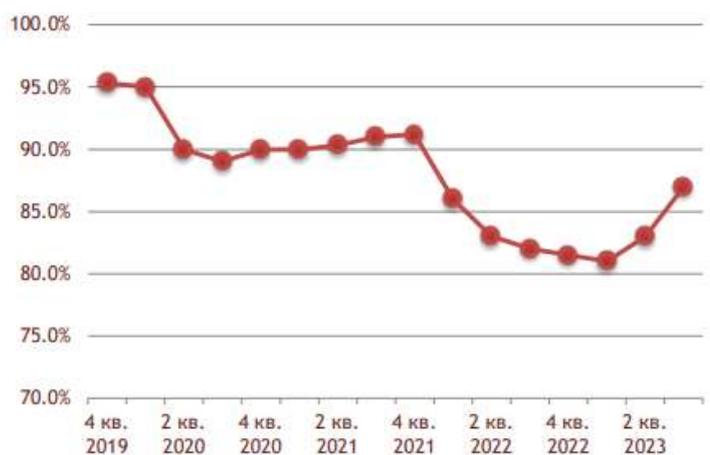
*Спрос.* Посещаемость торговых комплексов всё ещё невелика, за исключением районных центров. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости. Тем не менее, темпы падения посещаемости остановились.

Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла в настоящее время всё так же формируют fashion-операторы, затем - заведения общественного питания, среди лидеров спроса также продуктовые сети и пункты выдачи.

*Заполняемость.* Средний уровень заполняемости начал расти. Часть пустующих после ухода зарубежных операторов помещений торговых центров вновь сдана в аренду. Наибольшую активность в аренде проявляют fashion-операторы.

Общий уровень заполняемости на рынке крупных торговых центров стал расти за счёт передачи освободившихся площадей российским ритейлерам.

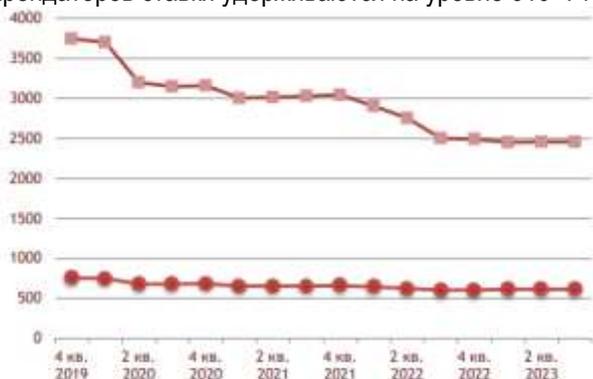
На конец квартала заполняемость составляет около 87,0%. Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, другие — к дроблению больших помещений на более мелкие и передаче их нескольким арендаторам, организации мероприятий по типу ярмарок и т.п.



—●— Заполняемость торговых площадей Санкт-Петербурга, %

*Уровень арендных ставок и цен* Ставки в торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не меняются. Для помещений торговой галереи прекратилось постоянное небольшое снижение уровня арендных ставок.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 200–2 700 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 610–710 руб./кв.м в мес.



—●— Минимальные ставки (якорные арендаторы), руб./кв.м в мес.  
—■— Максимальные ставки (галерея), руб./кв.м в мес.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,4–132,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 900–1 200 руб./кв.м в мес. Наибольший рост арендных ставок наблюдается в спальных районах.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%

*Тенденции и прогнозы.* Изменение геополитических и макроэкономических условий в 2022 г. привели к повышенной волатильности и увеличению числа свободных помещений на рынке Петербурга. В последующем это позволило операторам разместиться в интересных локациях, которые прежде были заняты. Так, весной текущего года Gloria Jeans открыл свой магазин в универмаге «Дом мод» на Петроградской стороне в Санкт-Петербурге, где ранее располагался Uniqlo. По мнению экспертов, эта тенденция замещения сохранится.

За последние 9 месяцев отечественные fashion-ритейлеры активно объявляли о планах по экспансии, анонсировали запуск новых брендов и направлений, а также расширение форматов и ассортимента магазинов.

Однако иностранные бренды также проявляют интерес к рынку стрит-ритейла Петербурга. Швейцарский производитель оптики GRESSO открыл бутик на месте часового бренда Tourbillon на улице Большая Конюшенная, 13.

#### **Основные итоги и выводы.**

Рынок торговой недвижимости пока находится в ожидании. В силу более резкого снижения спроса, во-первых, и заполняемости, во-вторых, намного большей зависимости от посещаемости и покупательской способности населения, именно рынку торговой недвижимости придётся реагировать раньше и принимать более активные действия для выживания в сложившейся ситуации.

Часть экспертов полагают, что текущий кризис должен подхлестнуть тенденцию к реконцепции торговых центров, пересмотру структуры арендаторов, к репрофилированию устаревших торговых объектов с неудачной локацией под иные функции.

Приостановка релизов голливудских фильмов серьезно ударила по российской индустрии кинотеатров. По разным данным, посещаемость кинотеатров упала на 50–70%, что вынуждает владельцев оптимизировать сети путем закрытия как нескольких залов в проектах, так и проектов целиком. По нашим оценкам, в кинотеатрах Санкт-Петербурга порядка 25% кинозалов в настоящее время временно не работают. В этой связи во втором полугодии вероятно сокращение занимаемых кинотеатрами площадей или реформатирование части залов под другие сегменты.

Популярным форматом развлечений в торговых центрах остаются фуд-холлы и гастро-пространства, объединяющие несколько десятков заведений разных концепций и кухонь.

Несмотря на имеющиеся сегодня ограничения, вызванные санкциями и логистическими сложностями, российские ритейлеры продолжают развиваться, тестировать новые форматы и корректировать товарное наполнение магазинов с учетом определенных локаций. Российские бренды имеют новые возможности для расширения клиентской сети. Сегодня, когда аудитория приостановивших работу зарубежных брендов находится в поиске замен или аналогов, качество и комфортный сервис на всех этапах взаимодействия с покупателем становятся особенно актуальными.

#### **8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

В рамках исследования Оценщик провел анализ рынка коммерческой торговой недвижимости, сдающейся в аренду под общепит в историческом центре г. Санкт-Петербурга (Центральный и Адмиралтейский районы), с учетом принципа замещения.

Смысл принципа замещения заключается в том, что разумный потенциальный собственник не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта. На этом принципе в той или иной мере базируются все три подхода к оценке недвижимости: сравнительный (рыночный) подход, затратный и доходный.

С целью выявления полного списка ценообразующих факторов Оценщик проанализировал следующие источники информации:

Предложения к аренде встроенных нежилых помещений/зданий, опубликованные на общедоступных интернет-ресурсах: avito.ru, cian.ru и др.

Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Л. А. Лейфера.

Сборник рыночных корректировок – СРК-2023, под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2023 год.

Данные ассоциации рынка недвижимости Статриелт.<sup>11</sup>

#### **Основные ценообразующие факторы при аренде недвижимости:**

*Передаваемые права на объект.* Оценке может подлежать как право собственности, так и право аренды. Величина стоимости оцениваемого объекта будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость;

*Дата сделки (изменение цен во времени).* В зависимости от даты продажи/сдачи в аренду, стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обусловлена темпами изменения цен в соответствующем сегменте недвижимости.

*Скидка на торг.* Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. Размер корректировки определяется на основе анализа

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/index.php>

рыночных данных. В зависимости от региона расположения, для коммерческой недвижимости скидка на торг может составлять по данным Сборника рыночных корректировок – СРК-2023, под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2023 (стр. 111, табл. 70):

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4

Условия финансирования (в каждом конкретном случае рассматривается отдельно, если отличаются от рыночных (типичных))

Наличие в составе арендной ставки НДС (20 %) и коммунальных и эксплуатационных расходов. Данные Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Л. А. Лейфера.

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

Местоположение, в том числе локальное. В таких крупных городах, как Москва, Санкт-Петербург и прочие города миллионники, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в непосредственной близости от метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной. Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 99, стр. 174):

Объект оценки	Аналог				
	до 150	от 150 до 300	от 300 до 600	от 600 до 1200	от 1200
до 150	1,00	1,16	1,27	1,39	1,50
от 150 до 300	0,86	1,00	1,10	1,20	1,30
от 300 до 600	0,79	0,91	1,00	1,10	1,18
от 600 до 1200	0,72	0,83	0,91	1,00	1,08
от 1200	0,67	0,77	0,84	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 2000 м.

Общая площадь. Как правило цена (в том числе ставка арендной платы) квадратного метра снижается если увеличивается площадь объекта недвижимости Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 234, стр. 334):

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,06	1,11	1,15	1,20	1,22
от 50 до 125	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
от 125 до 300	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
от 300 до 750	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
от 750 до 1500	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
от 1500	0,82	0,87	0,91	0,94	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

**Пешеходный трафик.** Стоимость объектов недвижимости торгового и свободного назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Как правило, месторасположение торговых точек внутри ТЦ, ТК и ТРЦ характеризуется различным уровнем проходимости (различным уровнем пешеходного потока): торговые объекты, расположенные в проходных местах (около входов, экскаваторов, food-корта и т.д.); торговые объекты, расположенные в местах с низкой проходимостью (в глубине коридора, на верхних этажах и т. д.). Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 108, стр. 196; таблица 118, стр.204):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,75	0,72	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,73	0,71	0,76

Таблица 118. Отношение удельной арендной ставки помещения в месте с низкой проходимостью к удельной арендной ставке такого же помещения в месте с высокой проходимостью, и расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,67	0,43	0,92
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57	0,81
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,66	0,84
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,70	0,58	0,81
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,78	0,65	0,91

**Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание).** Как правило, величина арендной ставки встроенных торговых помещений, ниже, чем отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки. Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 153, стр255):

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,81	0,87
2	Московская область	0,96	0,93	1,00
3	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93	1,00
5	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,85	0,82	0,88
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,96	0,93	1,00

**Этаж расположения.** Как правило, величина арендной ставки помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Арендная ставка помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой арендной ставке, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и как следствие, ставка аренды помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем аналогичных помещений в подземной части или

на более высоких этажах. Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 189, стр. 281):

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,30
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,20
	цоколь/подвал	0,77	0,83	1,00

*Характеристики входа.* Как правило, стоимость (арендная ставка) объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 205, стр. 290):

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,05
	отдельного входа нет	0,95	1,00

*Состояние отделки.* Состояние отделки внутренних помещений объекта оказывает влияние на его стоимость, чем выше уровень отделки, тем дороже объект. Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 242, стр. 317):

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,34	1,49	1,78
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,74	1,00	1,11	1,32
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,67	0,90	1,00	1,20
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,56	0,76	0,84	1,00

*Тип парковки.* Принято считать, что преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и востребованной парковкой. Фактор парковки определяется возможности хранения личного автотранспорта и автотранспорта клиентов, погрузочно-разгрузочных работ и т.д. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочными местами в соответствии с потребностями работников и клиентов. Типы парковок: организованная – специально выделенная территория с соответствующей разметкой и правилами парковки, в том числе включает в себя подземную парковку; стихийная – не подразумевает под собой выделенную территорию для парковки, остановка/стоянка транспортных средств осуществляется «стихийно», на не предназначенных для этого свободных участках; без парковки – не подразумевает под собой какого-либо участка для парковки (остановки/стоянки). Справочник оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (таблица 130, стр. 211):

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,05	1,07
	стихийная	0,95	1,00	1,02
	без парковки	0,93	0,98	1,00

*Наличие дополнительного оборудования.* Арендная ставка помещений, которые сдаются со специализированным оборудованием выше, чем у помещений, которые сдаются без оборудования. Данные исследования СТАТРИЭЛТ по состоянию на 01.10. 2023 года:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и движимое оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,36	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,27	1,38	1,32
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,35	1,46	1,40
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,19	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,18	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,18	1,28	1,23

*Наличие коммуникаций:* Рыночная стоимость, а также арендная ставка помещений, в которых есть все коммуникации (электричество, водоснабжение, канализация, теплоэнергия) сдаются со выше, чем помещений, в которых отсутствует часть инженерных коммуникаций. Данные исследования СТАТРИЭЛТ по состоянию на 01.10. 2023 года:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,56	0,80	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98

Капитальные здания и помещения спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия не обеспечивают оптимальное сохранение тепла) отопление \*

### 8.7. Диапазоны арендных ставок.

Оценщиком были проанализированы предложения к сдаче в аренду помещений в Адмиралтейском, Центральном районах (исторический центр), сдаваемых в аренду под общепит, торговлю и сферу услуг исходя из принципа замещения.

В таблицах ниже представлено описание объектов аналогов. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца (арендодателя). В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе НДС, коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца (арендодателя), как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной

информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца (арендодателя) полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем. Данные предложения полностью попадают в рыночный диапазон цен, сложившийся на рынке аренды.

Ниже приведен краткий перечень этих предложений, с указанием стоимости, ценообразующих факторов и источников информации

Характеристики <sup>12</sup>	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 64-66	г. Санкт-Петербург, Перекупной пер., 3	г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 42	г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, 45А
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Адмиралтейский
Общая площадь, кв. м	121,5	70,0	92,0	191,6
Тип предполагаемого использования	Кафе/бар	Кафе	ПСН (сфера услуг, торговля, бар)	Общепит
Арендная плата за объект в месяц, с учетом НДС коммунальных и эксплуатационных расходов (при наличии), рубли	220 000	160 000	220 000	500 000
Арендная плата м2 в месяц, с учетом НДС коммунальных и эксплуатационных расходов (при наличии), рубли	1 811	2 286	2 391	2 610
НДС	включен	включен	включен	включен
Эксплуатационные расходы	не включены	не включены	не включены	не включены
Коммунальные расходы	не включены	не включены	не включены	не включены
Арендная плата м2 в месяц, без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных расходов, рубли	1 509	1 905	1 993	2 175
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение	метро Лиговский проспект 330 м пешком	метро Площадь Александра Невского 710 м пешком	метро Сенная площадь 400 м пешком	метро Пушкинская 188 м пешком
Вход	Отдельный (с улицы)	Отдельный (с улицы)	Отдельный (с улицы)	Отдельный (с улицы)
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Наличие оборудования	Нет	Есть	Нет	Нет
Этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Пешеходный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Парковка	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/svobodnogo_naznacheniya_121.5_m_3452514007">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/svobodnogo_naznacheniya_121.5_m_3452514007</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/arenda_novogo_zavedeniya_s_oborudovaniem_u_nevskogo_2854718652">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/arenda_novogo_zavedeniya_s_oborudovaniem_u_nevskogo_2854718652</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_3446072349">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_3446072349</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/obschepit_190_m_3206631918">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ned_vizhimost/obschepit_190_m_3206631918</a>

<sup>12</sup> вся информация по объектам аналогам уточнялась путем переговоров с представителями арендодателя.

#### *Проверка корректности подбора аналогов*

Как видно из приведенных скорректированных цен аналогов цена колеблется. В этой связи для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов нами была проведена статистическая обработка скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения и коэффициента вариации.

*Среднее квадратичное отклонение определяет*, на сколько в среднем отклоняются конкретные варианты аналогов от их среднего значения, и к тому же является абсолютной мерой колеблемости признака и выражается в тех же единицах, что и варианты аналогов.

*Коэффициент вариации* является относительной мерой колеблемости признака. По величине коэффициента вариации можно судить о степени вариации признаков. Чем больше его величина, тем больше разброс значений вокруг средней, тем менее однородна информация по своему составу и тем менее представительна средняя.

Среднее квадратичное отклонение и коэффициент вариации являются показателями точности результата. Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N - 1}}$$

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение.

C – среднеарифметическое значение ряда.

C<sub>i</sub> – i-ое значение ряда.

N – количество членов ряда.

Как было определено выше коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического и определяется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{C} * 100\%$$

где V - искомый показатель,  $\sigma$  - среднее квадратичное отклонение, C- средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

При имеющийся подборке объектов-аналогов коэффициент вариации составляет 14,8 %.

#### **Основные итоги и выводы по анализу рынка объектов оценки**

Арендные ставки за объекты объектов аналогов полностью попадают в диапазон арендных ставок, сложившихся на рынке г. Санкт-Петербурга с учетом месторасположения и вида использования.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки (Договор от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной».
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Определение наиболее эффективного использования (НЭИ).
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Составление отчета об оценке.

### 9.2. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Согласно п. I.1. ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа (согласования) результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

*Затратный подход и обоснование отказа от его применения*

На основании п. IV. 24-25. ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта аналогичной полезности.

Применить затратный подход непосредственно в оценке рыночной арендной платы за недвижимое имущество не представляется возможным, т. к. создание объектов, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой права аренды. То есть принцип замещения при оценке арендной платы неприменим.

*Сравнительный подход и обоснование его применения*

Согласно п. II.4-6. ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

В результате анализа предложений на рынке аренды нежилых объектов выявлено достаточное количество объектов-аналогов. Для корректного расчета рыночной величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом, в составе настоящей оценки Оценщик счел корректным и необходимым применить сравнительный подход к оценке объектов оценки.

Для применения сравнительного подхода на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью подбора объектов-аналогов. Оценщику удалось найти достаточное количество информации о сдаваемых в аренду объектах, что позволило получить обоснованные результаты.

#### *Доходный подход и обоснование отказа от его применения*

Согласно п. III.11. ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать (Согласно п. III.12. ФСО V):

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

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Исходя из норм п. III.13-15. ФСО V, в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Доходный подход отражает позицию благоразумного арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Согласно методологии доходного подхода, арендная плата за имущество определяется его потенциальной способностью приносить доход. На сегодняшний день существует два метода определения величины арендной платы:

- метод, основанный на оценке аренды через доходность от бизнеса арендатора объекта аренды;
- метод компенсации издержек арендодателя.

Метод, основанный на оценке аренды через доходность от бизнеса арендатора объекта аренды, теоретически возможен, однако, в условиях России, требует большого количества допущений и достоверной информации о финансовых потоках бизнеса аналогичных объектов. Нахождение стоимости бизнеса некоего типичного арендатора малонадежно в отсутствии документально подтвержденной информации (документы бухгалтерской отчетности, договора и др.). Кроме того, это может быть сильно осложнено самим определением фирм, которые подходят под термин «типичные арендаторы» при выбранном варианте наиболее эффективного использования объекта оценки, и нетривиальным учетом их отличий. Исходя из вышесказанного, нецелесообразно использовать методы оценки арендной платы, основанные на определении доходов от бизнеса.

Метод компенсации издержек арендодателя производится следующим образом: определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта недвижимости, затем проводится расчет арендной платы, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости доходности на вложенные инвестиции. При этом необходимо (при определении нормы доходности) рассматривать как величину первоначальных затрат на создание объекта, так и изменение его рыночной стоимости в период владения.

Главным недостатком метода компенсации затрат арендодателя является то, что метод основывается на большом количестве допущений, ограничивающих достоверность полученного расчетного результата. В частности, показатель величины арендной платы напрямую зависит от рыночной стоимости объекта недвижимости. Кроме того, корректный расчет нормы дохода на вложенный в объект аренды капитал осложняется необходимостью прогнозирования изменения рыночной стоимости сдаваемого в аренду недвижимого имущества в течение периода владения, что в современных условиях развития рынка достаточно сложно.

Для определения арендных ставок в рамках доходного подхода используется, как правило, метод обратной капитализации, который применяется только в отношении специализированных объектов, не имеющих активного обращения на рынке аренды.

Рыночная величина годовой арендной платы при использовании данного подхода определяется по формуле:

$$A_{\text{рын}} = C_p \times R / (1 - OP), \text{ где:}$$

$A_{\text{рын}}$  – рыночная величина годовой арендной платы;

$C_p$  – рыночная стоимость права собственности на объект оценки;

$R$  – коэффициент капитализации;

$OP$  – величина операционных расходов.

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки ( $C_p$ ) определяется с применением также трех подходов – затратного, сравнительного и доходного.

При этом в основе определения рыночной стоимости права собственности по доходному подходу лежит получение дохода от сдачи объекта в аренду на основе рыночной арендной платы, т. е. величины, которую необходимо определить. Таким образом, это ведет к взаимозависимости рыночной арендной платы от стоимости права собственности и наоборот.

Доходный подход при расчете арендных ставок требует множества допущений в процессе его применения. Говорить об исключительной достоверности результата, полученного в рамках доходного подхода, особенно в условиях современной экономической ситуации также представляется достаточно проблематичным.

Поэтому доходный подход является косвенным для расчета рыночной величины арендной платы и, как правило, применяется только при невозможности выполнить расчет в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, доходный подход для объекта оценки не применялся по следующим причинам:

- имеется взаимозависимость рыночной арендной платы от стоимости права собственности, и стоимости права собственности от арендной платы;
- как правило, доходный подход применяется только в отношении специализированных объектов, не имеющих активного обращения на рынке аренды, или объектов, требующих реконструкции;
- множество допущений, сложность прогнозирования, отсутствие достаточной и достоверной информации и как следствие, относительно низкая достоверность результата в рамках данного подхода.

### **9.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки с использованием сравнительного подхода**

Применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемыми.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину рыночной стоимости методом сравнения продаж. Техника метода сравнения продаж заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

При расчете стоимости объекта в рамках метода сравнения продаж необходимо руководствоваться следующими правилами:

- 1) Главным критерием для выбора объектов-аналогов является их отнесение к сегменту рынка объекта оценки.
- 2) При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».
- 3) Корректировки производятся в следующей последовательности:  
в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки,

условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

### 9.3.1. Структура расчета

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом количественных корректировок в следующей последовательности:

1. Выбор единицы сравнения.

2. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки по характеристикам и местоположению. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).

1. Сравнение каждого объекта-аналога с Объектом оценки по ценообразующим факторам – элементам сравнения (в рамках первой и второй групп поправок), выявление различий объектов по этим факторам и внесение корректировок в цену каждого объекта-аналога соответственно выявленным различиям.

2. Определение стоимости Объектом оценки на основании принципа вклада скорректированных удельных показателей цен объектов-аналогов в стоимость Объектом оценки (с учетом весовых коэффициентов, рассчитанных для каждого объекта-аналога).

Корректировки первой группы поправок вносятся последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены объекта-аналога выполняется на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

Цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировки по  $i$ -му элементу сравнения первой группы поправок ( $C_{n,i}^I$ ) вычисляется по формуле:

$$C_{n,i}^I = C_{n,(i-1)}^I \times (1 + k_{n,i}^I),$$

где  $C_{n,(i-1)}^I$  – цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировки по  $(i-1)$ -му элементу сравнения первой группы поправок;  $k_{n,i}^I$  – корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения первой группы поправок в процентах.

Таким образом, цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок ( $C_n^I$ ) равна цене данного объекта, скорректированной по последнему элементу первой группы поправок.

Корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении ( $K_{n,i}^{II}$ ) определяется от цены данного объекта после корректировок по первой группе поправок по формуле:

$$K_{n,i}^{II} = C_n^I \times k_{n,i}^{II},$$

где  $C_n^I$  – цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок;  $k_{n,i}^{II}$  – корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения второй группы поправок в процентах.

Суммарная корректировка  $n$ -го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении ( $K_n^{II}$ ) рассчитывается как сумма корректировок данного объекта по каждому элементу сравнения второй группы поправок по формуле:

$$K_n^{II} = \sum_{i=1}^b K_{n,i}^{II},$$

где  $K_{n,i}^{II}$  – корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении;  $b$  – количество элементов сравнения второй группы поправок.

Весовые коэффициенты рассчитываются по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

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

Следует отметить, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

### **9.3.2. Выбор единицы сравнения**

Согласно п. 22г ФСО № 7 для выполнения расчетов используются 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.

При принятии решения о заключении сделок по аренде участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Соответственно, поскольку аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята арендная плата за м<sup>2</sup>, то есть анализировалась арендная ставка объектов недвижимости, приходящиеся на 1 м<sup>2</sup> в месяц.

Таким образом, в настоящем Отчете единицей сравнения принята арендная плата за 1 м<sup>2</sup> в месяц объектов, рассматриваемых в качестве аналогов Объекта оценки, выраженная в рублях РФ. Выбор вышеуказанной единицы сравнения обусловлен тем, что показатель ставки арендной платы – это величина, сформированная рынком по состоянию на дату определения стоимости. Данная величина наиболее полно отражает влияние фактора спроса и предложения на рынке недвижимости.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

### **9.3.3. Выбор объектов аналогов**

Согласно п. 22б ФСО № 7 объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

Для реализации метода последовательных корректировок было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных предложений объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Источником информации являлись предложения, размещенные на Интернет-порталах недвижимости. При выборе объектов-аналогов соблюдался критерий сопоставимости данных объектов с Объектом оценки по местоположению и основным физическим характеристикам.

При подборе аналогов Оценщик исходил из характеристик Объекта оценки, выбирались объекты, максимально сопоставимые с Объектом оценки по своим экономическим и техническим характеристикам.

В качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии объявлений о сдаче выбранных объектов приведены в Приложении № 12.1 к настоящему Отчету. Обоснование выбора объектов-аналогов приведено также в разделе 8.6–8.7. настоящего Отчета.

Параметры объектов-аналогов уточнялись путем проведения телефонных переговоров с продавцами или их представителями. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

По информации от продавцов (представителей продавцов) выбранных объектов, рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

В случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице ниже, а также в разделе 8.7. настоящего Отчета:

Адрес	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь 1	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 64-66	г. Санкт-Петербург, Перекупной пер., 3	г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 42	г. Санкт-Петербург, Загородный пр-т, 45А
Район	Адмиралтейский	Центральный	Центральный	Центральный	Адмиралтейский
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	Ноябрь 2023	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки
Тип предполагаемого использования	Кафе(буфет)	Кафе/бар	Кафе	ПСН (сфера услуг, торговля, бар)	Общепит
Общая площадь, кв. м	76,0	121,5	70,0	92,0	191,6
Арендная ставка без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб./м2 в месяц	х	1 509	1 905	1 993	2 175
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	метро Адмиралтейская 900 м пешком	метро Лиговский проспект 330 м пешком	метро Площадь Александра Невского 710 м пешком	метро Сенная площадь 400 м пешком	метро Пушкинская 188 м пешком
Доступ к объекту	Свободный <sup>13</sup>	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Вход	Общий	Отдельный (с улицы)	Отдельный (с улицы)	Отдельный (с улицы)	Отдельный (с улицы)
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Этаж	Подвал	Цоколь	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Наличие мебели/оборудования	Нет <sup>14</sup>	Нет	Есть	Нет	Нет
Пешеходный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Парковка	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах	Организованная (платная) на близлежащих улицах

<sup>13</sup> Для посетителей Манежа

<sup>14</sup> Мебель сдается в аренду отдельно

### 9.3.4. Проведение корректировок и расчет рыночной арендной ставки

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между объектами сравнения и Объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

1. **Корректировка на состав передаваемых прав** учитывает влияние объема передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что на объекты сравнения, также, как и на Объект оценки передаются право аренды, корректировка на состав передаваемых прав **не проводилась**.

2. **Условия финансирования:** при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Корректировка на условия финансирования сделки **не проводилась**, поскольку данные характеристики аналогичны для Объекта оценки и объектов сравнения.

3. **Условия сделки:** Цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах. Это вызвано тем, что продавец всегда завышает цену предложения, предполагая некоторую скидку при продаже (скидка на торг). Размер корректировки определялся на основе анализа рыночных данных. Для определения размера корректировки использовались данные Сборника рыночных корректировок – СРК-2023, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2023 (стр. 111, табл. 70).

Оценщик посчитал скидку на «торг» для торговых помещений 7,0 % (средняя по г. Санкт-Петербург), адекватной сложившимся рыночным условиям.

4. **Корректировка на дату сделки:** для определения вероятной стоимости были отобраны объекты, которые актуальны на дату оценки. Таким образом, Оценщиком не проводилась корректировка по данному фактору.

Корректировки по первой группе элементов сравнения проводились последовательно и приведена в таблице ниже:

Характеристики	Объекты оценки № 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка, рубль/м2 в месяц	х	1 509	1 905	1 993	2 175
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, рубль/м2 в месяц	х	1 509	1 905	1 993	2 175
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, рубль/м2 в месяц	х	1 509	1 905	1 993	2 175
Условия сделки (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	х	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная арендная ставка, рубль/м2 в месяц	х	1 403	1 772	1 853	2 023
Условия рынка (дата сделки/предложения)	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, рубль/м2 в месяц	х	1 403	1 772	1 853	2 023
Суммарная корректировка по 1 группе поправок, рубль/м2 в месяц	х	-106	-133	-140	-152

### Корректировки по второй группе элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщик использовал показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Местоположение, в том числе локальное – качественный фактор.
- Пешеходный трафик- качественный фактор
- Общая площадь, кв. м – количественный фактор.
- Тип объекта – качественный фактор.
- Состояние отделки– качественный фактор.
- Этаж расположения – качественный фактор.
- Наличие мебели/оборудования – качественный фактор.
- Тип парковки- качественный фактор.
- Наличие инженерных коммуникаций – качественный фактор.

Описание характеристик ценообразующих факторов приведено в главе 8.6 отчета, а также в данной главе.

Корректировки по второй группе элементов сравнения проведены основываясь на рекомендации издания Справочника оценщика недвижимости - 2023 под ред. Л. А. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (далее «Справочник»), а также по данным исследования СТАТРИЭЛТ по состоянию на 01.10. 2023 года:

*Общая площадь.* Корректировка проведена основываясь на рекомендациях «Справочника» (таблица 143, стр. 221).

*Местоположение.* Корректировка проведена основываясь на рекомендациях «Справочника» (таблица 99, стр. 174).

*Состояние отделки.* Два объекта аналога требуют проведения косметического ремонта. Корректировка произведена по «Справочнику» (таб. 314, стр. 391).

*Этаж расположения.* Корректировка проведена основываясь на рекомендациях «Справочника» (таблица 189, стр. 281).

*Наличие дополнительного оборудования.* Объект оценки сдается без мебели и оборудования, один из объектов аналогов с мебелью и оборудованием. Корректировка произведена по данным исследования СТАТРИЭЛТ, по состоянию на 01.10. 2023 года.

По остальным ценообразующим факторам, Объект оценки не отличается от объектов аналогов, и корректировки не требуется.

Расчет проведенных корректировок и рыночной арендной платы Объекта оценки приведен в таблицах ниже.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена предложения после первой группы поправок, руб./м2 в месяц	x	1 403	1 772	1 853	2 023
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировочный коэффициент	x	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Возможное использование	Кафе (буфет)	Кафе/бар	Кафе	ПСН (сфера услуг, торговля, бар)	Общепит
Корректировочный коэффициент	x	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Площадь	50-125	50-125	50-125	50-125	125-300
Корректировочный коэффициент	x	1,00	1,00	1,00	1,04
Местоположение (расстоянии от метро в метрах)	600-1200	300-600	600-1200	300-600	150-300
Корректировочный коэффициент	x	0,91	1,00	0,91	0,83
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировочный коэффициент	x	1,00	1,00	1,11	1,11
Этаж	Подвал	Цоколь	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировочный коэффициент	x	1,00	1,00	0,77	0,77
Наличие мебели, оборудования	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировочный коэффициент	x	1,00	0,96	1,00	1,00
Пешеходный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Корректировочный коэффициент	x	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Парковка	Организованная (платная)	Организованная (платная)	Организованная (платная)	Организованная (платная)	Организованная (платная)
Корректировочный коэффициент	x	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировочный коэффициент	x	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Итоговый коэффициент	x	0,91	0,96	0,78	0,74
Скорректированная цена предложения после второй группы поправок, руб./м2 в месяц	x	1 277	1 701	1 441	1 493
Суммарная корректировка, %	x	-9,0%	-4,0%	2,0%	-2,0%
Сумма корректировок по модулю, %	x	9,0%	4,0%	43,0%	55,0%
Весовой коэффициент объекта-аналога, %	x	30,6%	32,1%	20,4%	16,8%
Вклад объекта-аналога в стоимость объекта оценки, руб./м2 в месяц	x	391	547	294	251
<b>Арендная ставка объекта оценки без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, за м2 в месяц (рубли)</b>					<b>1 483</b>
<b>Арендная ставка объекта оценки без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, за м2 в год (рубли)</b>					<b>17 796</b>

Коэффициент вариации 11,8 %

### **Расчет арендной ставки с учетом графика работы, установленного Заданием на оценку.**

В соответствии с Заданием на оценку, график работы: Понедельник – пятница: 12:00 – 21:00, суббота, воскресенье: 11:00—21:00. Выставочный зал закрыт на реэкспозицию в среднем в год на 75 дней. Так как к объектам оценки доступ возможен только в часы работы музея, Оценщик скорректировал полученную ставку из расчета количество дней в году 365, рабочих дней 290 (365 дней-75 дней):

<b>Показатель</b>	<b>Сумма</b>
Арендная ставка в год рубль/м2 (расчетная)	17 796
Арендная ставка в день рубль/м2 (из расчета 365 дней в году)	48,76
Арендная ставка в год рубль/м2 (из расчета 290 рабочих дней)	14 140

Арендная ставка объекта оценки без учета НДС, коммунальных, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, за м2 в год составляет 14 140 рублей 00 копеек

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости как наиболее вероятной стоимости прав на Объект оценки через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках данной оценки был применен только сравнительный подход к оценке. Обоснование отказа от применения доходного и затратного подходов приведено в разделе 9.2

Поскольку при расчете стоимости Объекта оценки был применен только один подход - сравнительный, согласование стоимостей не требуется, стоимость, полученная в рамках подхода, принимается как рыночная.

Результаты расчетов с учетом весовых коэффициентов представлены в таблице ниже:

Объект оценки	Рыночная арендная плата, без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на дату оценки 16.11.2023 года (м2 в год (рубли))		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал, общая площадь 76,0 м2	14 140	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости имущественного права пользования и владения за объект оценки, без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на дату оценки 16.11.2023 года (с учетом необходимого округления)	
Объект оценки	Рыночная арендная плата в год за м2
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал, общая площадь 76,0 м2	14 100 (четырнадцать тысяч сто) рублей 00 копеек

## 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 года (в действующих редакциях); Федерального стандарта оценки (ФСО) VII, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 года (в действующей редакции), а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которого является Оценщик, в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

Основываясь на фактах, в пределах сделанных допущений и применяемых в настоящей оценке методик и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) 16 ноября 2023 года рыночная арендная плата за объекты оценки, с учетом необходимого округления составляет:

<b>Итоговая величина рыночной стоимости имущественного права пользования и владения за объект оценки, без учета НДС, коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на дату оценки 16.11.2023 года (с учетом необходимого округления)</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная арендная плата в год за м2</b>
Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, подвал, общая площадь 76,0 м2	<b>14 100 (четырнадцать тысяч сто) рублей 00 копеек</b>

Мы, нижеподписавшиеся, **настоящим удостоверяем**, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

1. Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с Законом проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора аренды сроком до 3 лет.

2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями и ограничительными условиями, принятыми в ходе проведения данной оценки, а также объемом информации, используемой при проведении оценки.

3. Определение стоимости Объекта оценки проведено на основе документов и информации, приведенных в соответствующих разделах настоящего Отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных Оценщику на дату проведения оценки.

4. Полученное значение рыночной стоимости действительны на дату проведения оценки 16 ноября 2023 года, и может быть распространена на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета).

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен при соблюдении требования независимости Оценщика, предусмотренного Законом. Оценка была проведена, а Отчет был составлен в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации.

6. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

7. Стоимость работ по оценке ни в коей мере не связана с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем Отчете.

8. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя.

9. В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в Договоре от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной»

Оценщик

В. В. Голубева

Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»

К. В. Карчавец

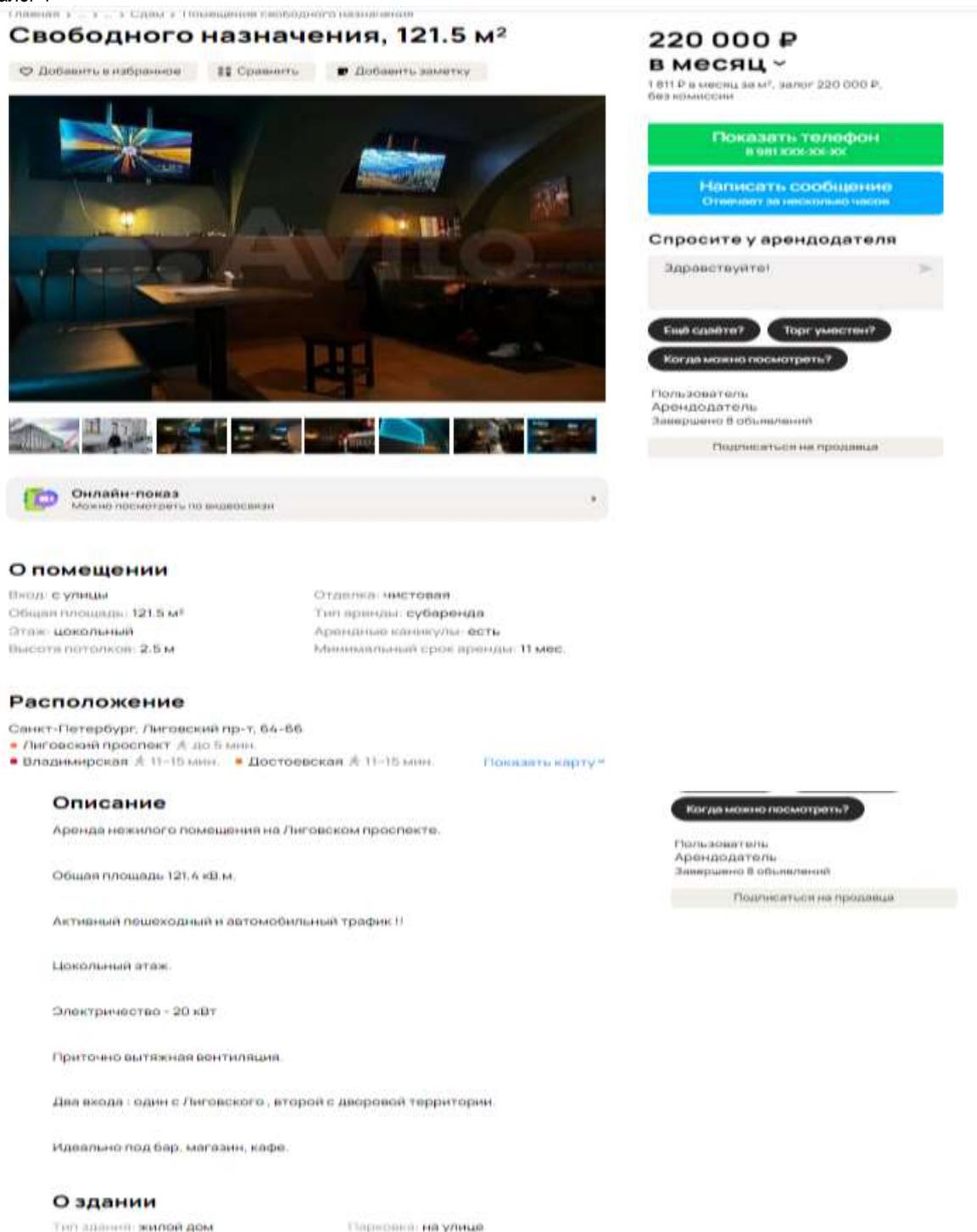


## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 12.1. Информация об объектах-аналогах

Информация об объектах-аналогах была актуализирована путем телефонного опроса представителей собственников (арендодателей) с целью уточнения адресов объектов, ценовой информации (включен ли в стоимость НДС, коммунальные и эксплуатационные расходы, НЭИ и пр. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной информации. Информация, представленная в сети интернет, признается достоверной, несмотря на тот факт, что данные объявления не носят характер публичной оферты, а носят лишь информативный характер, что отражено на специализированных сайтах.

Аналог 1



главная > > > Сдам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 121.5 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**220 000 Р**  
в месяц

1 811 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 220 000 Р, без комиссии

Показать телефон в чат 800-80-80-80

Написать сообщение Ответит за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено в объявлении

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 121.5 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный  
Высота потолков: 2.5 м

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

### Расположение

Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 64-66

- Лиговский проспект ⌚ до 5 мин.
- Владимирская ⌚ 11-15 мин.
- Достоевская ⌚ 11-15 мин.

Показать карту

### Описание

Аренда нежилого помещения на Лиговском проспекте.

Общая площадь 121,4 кв. м.

Активный пешеходный и автомобильный трафик !!

Цокольный этаж.

Электричество - 20 кВт

Приточно вытяжная вентиляция.

Два входа : один с Лиговского , второй с дворовой территории.

Идеально под бар, магазин, кафе.

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено в объявлении

Подписаться на продавца

НДС включен, коммунальные и эксплуатационные оплачиваются отдельно

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_121.5\\_m\\_3452514007](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_121.5_m_3452514007)

Главная > Сдам > Помещения общественного питания

## Аренда нового заведения с оборудованием у Невского

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**160 000 Р**  
в месяц

2 286 Р в месяц за м², залог 160 000 Р, комиссия 80 000 Р

8 981 725-32-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

RBM Group

Компания

На Авито с мая 2013

Есть бизнес-сообщество во ВКонтакте

Реквизиты проверены

RBM GROUP

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 70 м²

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

### Расположение

Санкт-Петербург, Перекульный пер., 3

Площадь А. Невского II А 6-10 мин.

Площадь А. Невского I А 6-10 мин.

Площадь Восстания А 11-15 мин.

Посмотреть карту

### Описание

№ 14347 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.

Готовое заведение под ключ, от неевского проспекта 2 дома, соседи: домашний текстиль togas, Гипер маркеты Магнит, напротив красное&белое, Дикси, грузинское кафе Чито Маргалито, дизайнерская студия кухни noltes, ателье. Комиссия 80 000

RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов, квартир, населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)

Получаем Лицензии на алкоголь

Сопровождаем сделки любой сложности

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

RBM Group

Компания

На Авито с мая 2013

Есть бизнес-сообщество во ВКонтакте

Реквизиты проверены

RBM GROUP

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

НДС включен, коммунальные и эксплуатационные оплачиваются отдельно, сдается с мебелью и оборудованием, цокольный этаж.

<https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya-vedvizhimost/arenda-novogo-zavedeniya-s-oborudovaniem-u-nevskogo-2854718652>

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 92 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 92 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3,2 м

Отделка: чистовая  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 42  
● Сенная площадь ⚡ до 5 мин. ● Спасская ⚡ до 5 мин.  
● Садовая ⚡ 6-10 мин.

Показать карту\*

Городские планы

### Описание

- 2 входа (фасад + двор)  
- витрины по фасаду  
- 15 кВт  
Дополнительная информация по телефону.

### О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 3446072349 · 17 ноября в 23:40 · 311 просмотров (+80 сегодня)

Пожалуйста

Похожие объявления ▾

Вместе с этим смотрят ▾

220 000 ₽  
в месяц ▾

2 391 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 220 000 ₽

8 981 698-91-56

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё слышите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

УК МЕГАПОЛИС  
Компания



Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Голыцин Максим

НДС включен, коммунальные и эксплуатационные оплачиваются отдельно, требует проведение косметического ремонта  
[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_92\\_m\\_3446072349](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_3446072349)

## Аналог 4

The image displays two screenshots of an Avito real estate listing for a commercial space in Saint-Petersburg. The top screenshot shows the main listing with a price of 500,000 RUB per month and a floor plan. The bottom screenshot shows a detailed description of the property, including its location and features.

**Общепит, 190 м²**  
500 000 Р В МЕСЯЦ =  
5 818 837 27-42

**О помещении**  
Площадь: 190 м²  
Площадь: 190 м²  
Площадь: 190 м²

**Расположение**  
Сток-Петербург, Заставинский р-он  
• Коммунальный фонд  
• Коммунальный фонд

**Описание**  
Средств на ремонт не предусмотрено.  
Помещение расположено в центре города, в шаговой доступности от метро.  
Площадь: 190 м²  
Вентиляция: механическая приточно-вытяжная с рекуперацией тепла.

**О здании**  
Состояние: отличное  
Состояние: отличное

Уточненная площадь 191,6 м2. НДС включен, коммунальные и эксплуатационные оплачиваются отдельно, требует проведение косметического ремонта

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/obschepit\\_190\\_m\\_3206631918](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_190_m_3206631918)



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Голубева  
Вероника Витальевна**

Паспорт выдан: ТП №61 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не г. Санкт-Петербурга

Зарегистрирована: г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 31

**Председатель Президиума  
Саморегулируемой организации  
НП «Деловой Союз Оценщиков»  
Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 708  
Дата выдачи: 03 апреля 2014 г.



**ДОГОВОР №009-073-009344/23**  
**СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

«01» февраля 2023 г.

г. Нижний Новгород

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Голубева Вероника Витальевна, 13.05.1968 г.**

Адрес регистрации: 197198, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 31.  
Паспорт: 40 13 777058, 07.06.2013, выдан: ТП №61 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не г. Санкт-Петербурга, 780-061  
ИНН: 781305079303  
тел. 8 (499) 230 04 50

**СТРАХОВЩИК: ООО «Абсолют Страхование»**  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации (Банк России)

СИ № 2496 от «19» июля 2017 года  
Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26  
ИНН: 7728178835 КПП: 772501001

Банковские реквизиты:  
р/с: 40701810006800000003 ПАО Банк ВТБ  
к/с: 30101810700000000187 БИК: 044525187.

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ**

Настоящий Договор страхования ответственности оценщика заключен на условиях, изложенных:

- в Настоящем Договоре страхования;
  - в «Правилах страхования гражданской ответственности оценщиков» (073), в редакции, действующей на дату настоящего Договора (далее – Правила страхования), которые прилагаются к настоящему Договору; Принимая и оплачивая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
- Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.
- Согласие Страхователя заключить Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях в соответствии со ст. 435, 438, 940 ГК РФ подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора и оплатой страховой премии (первого страхового взноса) в размере, предусмотренном настоящим Договором.

Договор страхования считается заключенным с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса) в соответствии с условиями настоящего Договора.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

Объектом страхования по договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью оценщиков, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, кроме кадастровой.

**СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ**

Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым, если одновременно выполняются нижеуказанные п. 1-3:

1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;
2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Договор № 009-073-009344/23

Страховщик

м.п.

Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);

3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.

4. исключения из страхования указаны в правилах в разделе 5.

**СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА**

Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.  
Франшиза: отсутствует.

Страховой тариф: 0,1833 % от страховой суммы.

Страховая премия по настоящему Договору составляет: 550,00 (Пятьсот пятьдесят) рублей.

Страховая премия оплачивается единовременно в срок не позднее «09» февраля 2022г. безналичным перечислением на расчетный счет страховщика.

Днем уплаты страховой премии по настоящему Договору является:

- при безналичной уплате – день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика (уполномоченного представителя Страховщика);

- при наличной уплате – день поступления денежных средств в кассу Страховщика или день получения денежных средств уполномоченным представителем Страховщика.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» февраля 2023 г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии и действует по 24 часа 00 минут «08» февраля 2024 г.

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя.

Заключая настоящий Договор страхования, Страхователь подтверждает, что:

- за последние 5 лет у Страхователя отсутствуют требования третьих лиц о возмещении убытков, нанесенных в связи с оценочной деятельностью, отсутствуют обстоятельства, касающиеся его оценочной деятельности, которые могут стать источниками требований третьих лиц о возмещении убытков;

- является членом СРО наименование СРО: НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

- документ, подтверждающий профессиональное образование оценщика

тип документа: квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.

реквизиты (номер, кем и кода выдан): 028357-1 от 18.08.2021г., 032275-2 от 10.12.2021г., выдан: ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

В случае неуплаты страховой премии или первого страхового взноса в установленные сроки или уплаты их в меньшем размере, нежели чем предусмотрено настоящим Договором, Договор страхования считается незаключенным и Страховщик не несет никаких обязательств перед Страхователем.

В случае уплаты страховой премии или первого страхового взноса после указанного в настоящем Договоре срока, они подлежат возврату Страховщиком в полном объеме. В таком случае Страхователь вправе повторно обратиться к Страховщику для заключения Договора страхования.

Случаи прекращения Договора страхования указаны в разделе 8 Правил страхования. Права и обязанности сторон описаны в разделе 10 Правил страхования. Порядок определения и порядок выплаты страхового возмещения описаны в разделе 11 Правил страхования.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Все не оговоренные настоящим Договором условия регулируются Правилами страхования.

Все споры по настоящему Договору рассматриваются путем переговоров, а при недостижении согласия сторонами - в суде по месту расположения ответчика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Стороны допускают при заключении и исполнении настоящего Договора использование факсимильного воспроизведения своих печатей и подписей своих представителей, а также возможность обмена документами посредством факсимильной связи или электронной почты (в сканированном виде) с последующей отправкой оригиналов на бумажных носителях.

**Страховщик:**

Адрес местонахождения: Рф, 115280, г. Москва,  
ул. Ленинская Слобода д. 26  
Тел/факс.: +7 (495) 025-77-77  
e-mail: info@absolutins.ru  
ИНН/КПП 7728178835/772501001  
ОГРН 1027700018719  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810006800000003 ПАО Банк ВТБ  
к/с: 30101810700000000187 БИК: 044525187

Главный специалист отдела продаж Отделения в  
г. Н.Новгороде

/Шишова Л.Н./  
Действующий на основании Доверенности №  
271/22 от 01.04.2022г.  
.М.П.

Представитель Страховщика-ООО "АЛЬЯНС"  
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5  
тел. 89275117644





12.3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

лист 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	
Номер кадастрового квартала:		78:32:0001091	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.09.2012	
Риски присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		г.Санкт-Петербург, Невская площадь, дом 1, литер А	
Площадь, м²:		8190,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Центральный выставочный зал "Манеж"	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1917	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		13521159,43	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

1

---

лист 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 26.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.11.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:32:0001091:1	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		78:32:0001091:8	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения в кадастровом инженерере:		Шарова Надежда Александровна №47-15-0807, ГУП "ГУИОН", 07.12.2017 г.	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения в плане с 7363,3 кв.м. на 8190,4 кв.м. Наружные границы здания не изменились, количество этажей: подземных: подвал, наземных: 2, кроме того, технический этаж. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кулаков Юрий Андреевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

2

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

Раздел 2

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Санкт-Петербургское государственное учреждение культуры "Центральный выставочный зал "Манеж", ИНН: 7826715629		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Оперативное управление, № 78-01-193/2003-409.1 от 03.09.2003		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта	
	дата государственной регистрации:	03.09.2003	
	номер государственной регистрации:	78-01-193/2003-409.2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 №527	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.	
полное наименование должности		инициала, фамилия	



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
СЕКТОР ИМЧ АДМПАЛТЕРАССТОР-КЗ  
КОЛОСНИКОВА  
КСЕНИЯ МИХАЙЛОВНА  
28.11.2019 11:00

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2 Санкт-Петербург		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Собственность, № 78-78-30/0058/2009-586 от 10.09.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта	
	дата государственной регистрации:	03.09.2003	
	номер государственной регистрации:	78-01-193/2003-409.2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 №527	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.	
полное наименование должности		инициала, фамилия	



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
СЕКТОР ИМЧ АДМПАЛТЕРАССТОР-КЗ  
КОЛОСНИКОВА  
КСЕНИЯ МИХАЙЛОВНА  
28.11.2019 11:00

3

4

<b>Адрес</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78/32/0001091/2	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Шарова А.С.
полное наименование должности		инициала, фамилия	


  
 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 14 АЭС АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

5

<b>Адрес</b>							
вид объекта недвижимости							
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514						
Кадастровый номер:		78/32/0001091/2					
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: СК-1964							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			И1	И2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	94040.63	112907.92	данные отсутствуют	0.10			
2	94041.54	112909.45	данные отсутствуют	0.10			
3	94041.05	112909.75	данные отсутствуют	0.10			
4	94067.47	112954.22	данные отсутствуют	0.10			
5	94068.86	112953.40	данные отсутствуют	0.10			
6	94071.01	112957.02	данные отсутствуют	0.10			
7	94069.62	112957.84	данные отсутствуют	0.10			
8	94073.02	112963.56	данные отсутствуют	0.10			
9	94074.39	112962.75	данные отсутствуют	0.10			
10	94076.57	112966.43	данные отсутствуют	0.10			
11	94075.20	112967.25	данные отсутствуют	0.10			
12	94078.63	112973.04	данные отсутствуют	0.10			
13	94079.99	112972.23	данные отсутствуют	0.10			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Шарова А.С.			
полное наименование должности		подпись		инициала, фамилия			


  
 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 14 АЭС АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

6

Таблица						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514					
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	94082.15	112975.87	данные отсутствуют	0.10		
15	94080.80	112976.68	данные отсутствуют	0.10		
16	94084.23	112982.46	данные отсутствуют	0.10		
17	94085.59	112981.65	данные отсутствуют	0.10		
18	94087.74	112985.28	данные отсутствуют	0.10		
19	94086.41	112986.08	данные отсутствуют	0.10		
20	94102.16	113012.80	данные отсутствуют	0.10		
21	94105.21	113010.79	данные отсутствуют	0.10		
22	94113.74	113025.14	данные отсутствуют	0.10		
23	94111.18	113026.66	данные отсутствуют	0.10		
24	94114	113031.42	данные отсутствуют	0.10		
25	94086.99	113047.46	данные отсутствуют	0.10		
26	94084.26	113042.86	данные отсутствуют	0.10		
27	94081.64	113044.42	данные отсутствуют	0.10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Шарова А.С.			
полное наименование должности			инициалы, фамилия			

  
 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТОБОРОДУ  
 СЕКТОР 1042 АДМПАТЕНСКОГО ЦР-НН  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Есения Михайловна  
 28.11.2019 14:20

2

Таблица						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514					
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
28	94073.66	113030.98	данные отсутствуют	0.10		
29	94076.83	113029.10	данные отсутствуют	0.10		
30	94060.52	113001.64	данные отсутствуют	0.10		
31	94059.24	113002.39	данные отсутствуют	0.10		
32	94057.06	112998.72	данные отсутствуют	0.10		
33	94058.31	112997.98	данные отсутствуют	0.10		
34	94055.06	112992.51	данные отсутствуют	0.10		
35	94051.90	112994.38	данные отсутствуют	0.10		
36	94051.75	112994.13	данные отсутствуют	0.10		
37	94050.77	112994.71	данные отсутствуют	0.10		
38	94048.57	112991	данные отсутствуют	0.10		
39	94049.58	112990.40	данные отсутствуют	0.10		
40	94046.21	112984.73	данные отсутствуют	0.10		
41	94045.26	112985.29	данные отсутствуют	0.10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Шарова А.С.			
полное наименование должности			инициалы, фамилия			

  
 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТОБОРОДУ  
 СЕКТОР 1042 АДМПАТЕНСКОГО ЦР-НН  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Есения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов	Всего листов выписки		
27.11.2019 № 78/001/003/2019-51514		78.32/0001091:2				
Кадастровый номер:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
42	94043.06	112981.58	данные отсутствуют	0.10		
43	94043.94	112981.06	данные отсутствуют	0.10		
44	94043.78	112980.78	данные отсутствуют	0.10		
45	94047.02	112978.86	данные отсутствуют	0.10		
46	94043.76	112973.37	данные отсутствуют	0.10		
47	94042.48	112974.13	данные отсутствуют	0.10		
48	94040.31	112970.47	данные отсутствуют	0.10		
49	94041.62	112969.69	данные отсутствуют	0.10		
50	94015.22	112925.24	данные отсутствуют	0.10		
51	94014.66	112925.58	данные отсутствуют	0.10		
52	94013.72	112924	данные отсутствуют	0.10		
53	94015.21	112923.11	данные отсутствуют	0.10		
54	94015.45	112923.52	данные отсутствуют	0.10		
55	94019.36	112909.31	данные отсутствуют	0.10		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Шарова А.С.  
полное наименование должности подпись инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
СЕКТОР ИМ+С АДМ+АТЕ+КОГ+Н+  
КОДЕСНИКОВА  
КСЕНИЯ МИХАЙЛОВНА  
28.11.2019 №100

9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов	Всего листов выписки		
27.11.2019 № 78/001/003/2019-51514		78.32/0001091:2				
Кадастровый номер:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
56	94039.08	112908.84	данные отсутствуют	0.10		
1	94040.63	112907.92	данные отсутствуют	0.10		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м данные отсутствуют

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Шарова А.С.  
полное наименование должности подпись инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
СЕКТОР ИМ+С АДМ+АТЕ+КОГ+Н+  
КОДЕСНИКОВА  
КСЕНИЯ МИХАЙЛОВНА  
28.11.2019 №100

10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Заголовок</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514					
Кадастровый номер:				78:32:0001091:2		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов инженерного строительства						
Система координат: СК-1964						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3		5	6	7
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Шарова А.С.		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 14\*2 АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОБЕСНИКОВА  
 КСЕНИЯ МИХАЙЛОВНА  
 28.11.2019 14:00

11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Раздел 7

<b>Заголовок</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514					
Кадастровый номер:				78:32:0001091:2		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	78:32:0001091:8	Подвал № Подвал, Этаж № 1, Этаж № 2, Технический этаж № технический этаж	1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н	лифты отсутствуют	данные отсутствуют	7445.5
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Шарова А.С.		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 14\*2 АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОБЕСНИКОВА  
 КСЕНИЯ МИХАЙЛОВНА  
 28.11.2019 14:00

12

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

Данные				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:2 на плане этажа Подвал № Подвал



Масштаб 1: 200	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
полное наименование должности		



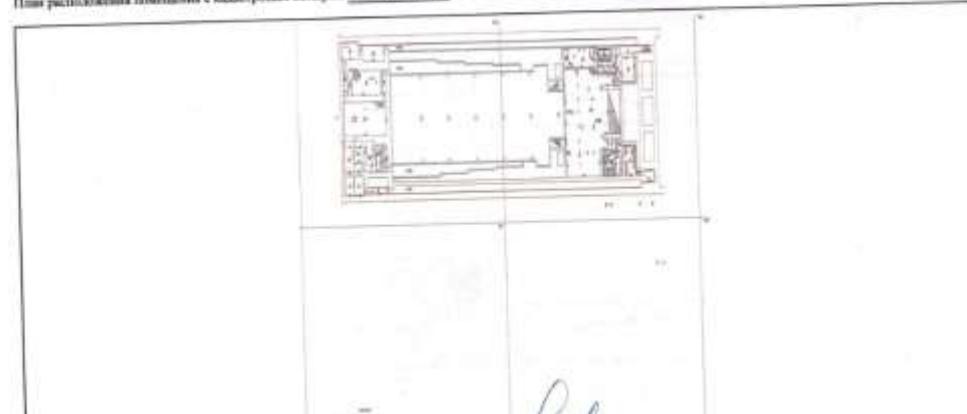
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ  
СЕКТОР ТМ+С АДМИНИСТРАЦИИ  
КОЗЕЧНИКОВА  
Ксения Михайловна  
28.11.2019 13:00

13

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

Данные				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:2 на плане этажа Подвал № Подвал



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
полное наименование должности		



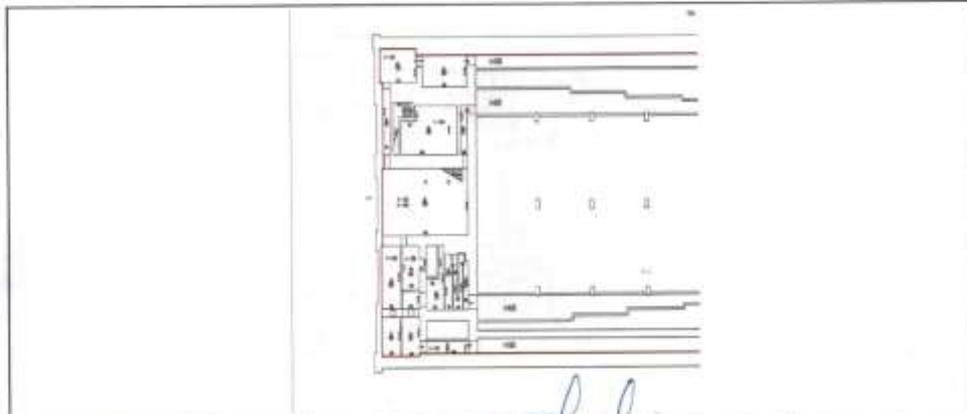
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ  
СЕКТОР ТМ+С АДМИНИСТРАЦИИ  
КОЗЕЧНИКОВА  
Ксения Михайловна  
28.11.2019 14:00

14

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

Листов				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Подвал № Подвал



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



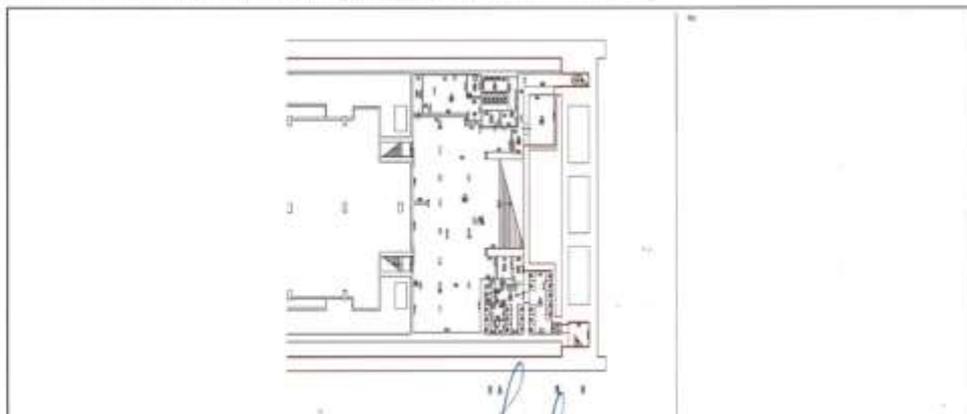
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 1М/2 АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

15

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

Листов				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Подвал № Подвал



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 1М/2 АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

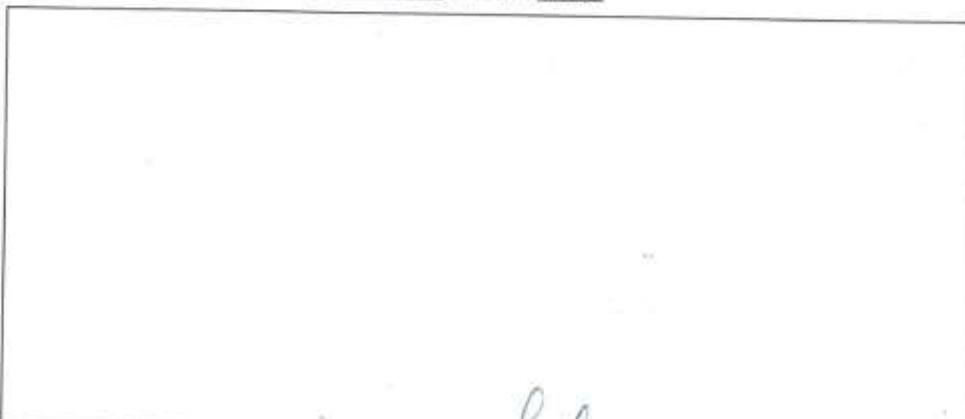
16

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

Лист № 8

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Этаж № 1



Масштаб 1: 200	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаров А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР ТМ+2 АДМИНИСТРАЦИИ СР-43  
 КОЗЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:20

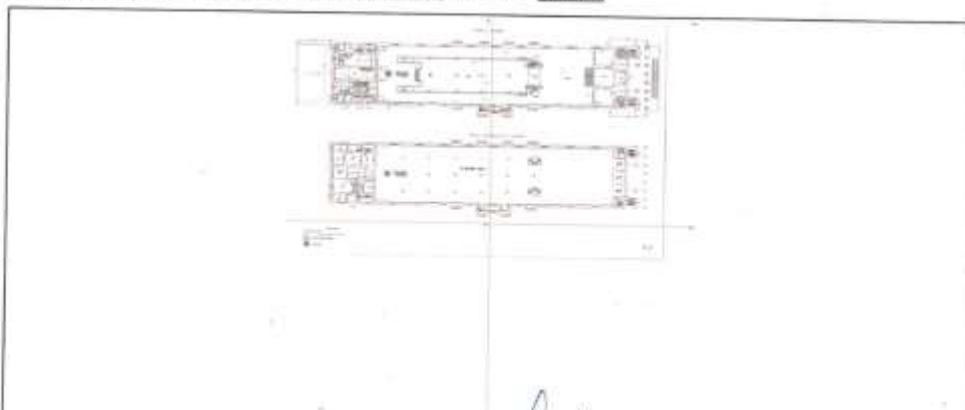
17

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

Лист № 8

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаров А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР ТМ+2 АДМИНИСТРАЦИИ СР-43  
 КОЗЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

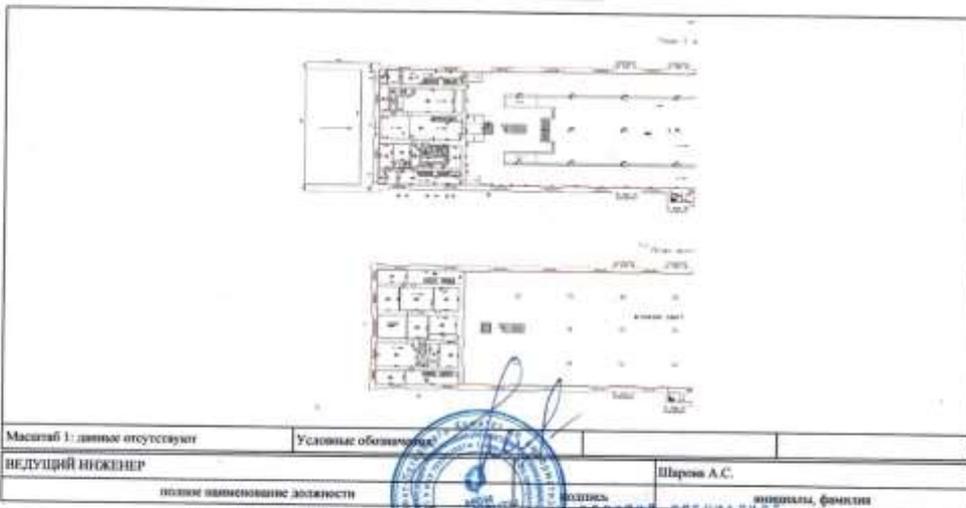
18

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

Лист № 1

Здание			
кв. объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела № 1	Всего разделов
27.11.2019 №	78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Этаж № 1



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
 СЛУЖБА ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 14/4 АДМИНИСТРАТИВНО-КА  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

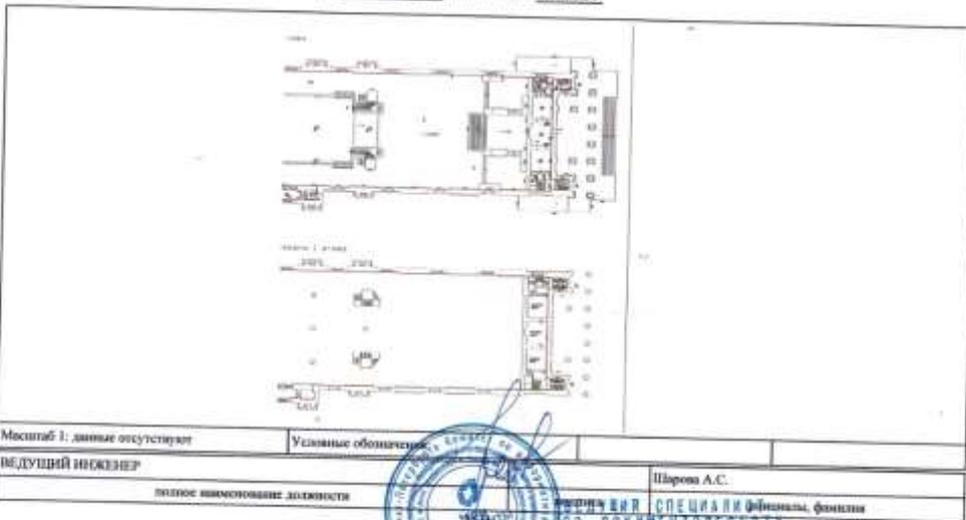
19

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

Лист № 1

Здание			
кв. объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела № 1	Всего разделов
27.11.2019 №	78/001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Этаж № 1



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
 СЛУЖБА ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР 14/4 АДМИНИСТРАТИВНО-КА  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

20



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

Лист № 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78:001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:2 на плане этажа Этаж № 2



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Специальная печать: **СЛУЖБА СПЕЦИАЛЬНОГО ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ СЕКТОР 1М+С ДИРАПЕРСОНАЛ-НА КОДЕСНИКОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЙВНА**  
 28.11.2019 14:00

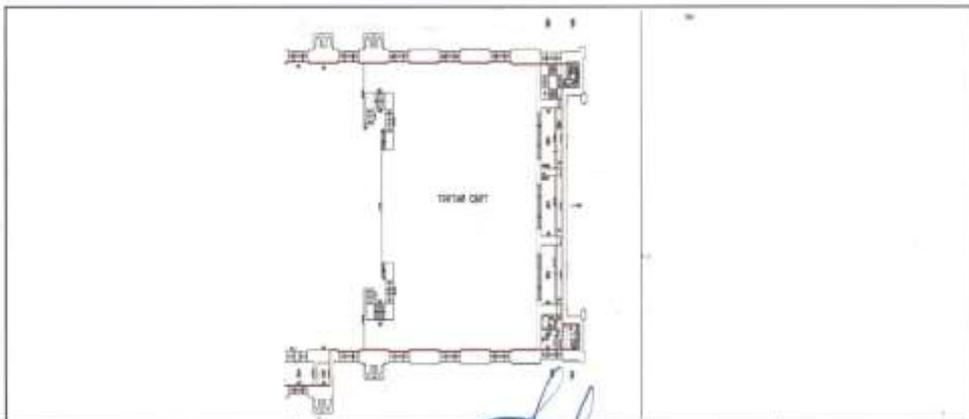
23

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

Лист № 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:
27.11.2019	№ 78:001/003/2019-51514		
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:2 на плане этажа Этаж № 2



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарова А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Специальная печать: **СЛУЖБА СПЕЦИАЛЬНОГО ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ СЕКТОР 1М+С ДИРАПЕРСОНАЛ-НА КОДЕСНИКОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЙВНА**  
 28.11.2019 14:00

24

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

Раздел 8

Наименование				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:2 на плане этажа Технический этаж № технической этаж.

Файл с планом помещения отсутствует



Масштаб 1: 200	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарова А.С.
полное наименование должности	



ИНТЕРНАЛ, Фамилия  
 ШАРОВА А.С.  
 ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ  
 СЕКТОР №142 АДМИНИСТРАЦИИ СР-ИД  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Владимировна  
 28.11.2019 14:00

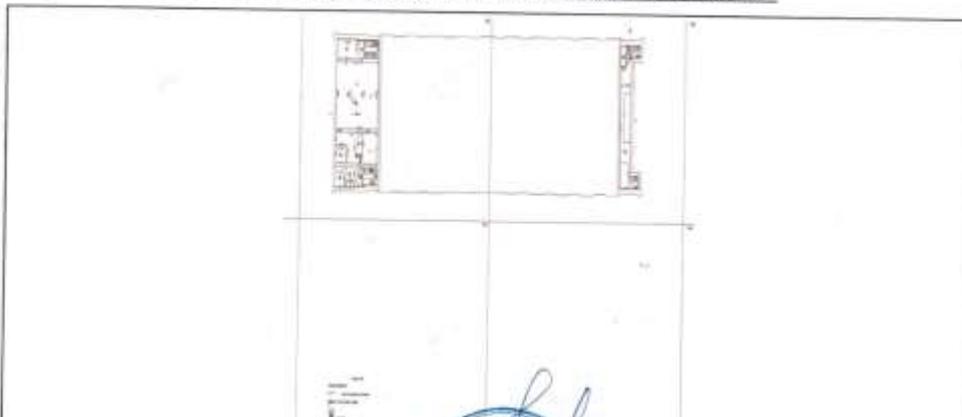
25

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

Раздел 8

Наименование				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.11.2019	№ 78/001/003/2019-51514			
Кадастровый номер:			78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:2 на плане этажа Технический этаж № технической этаж.



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарова А.С.
полное наименование должности	



ИНТЕРНАЛ, Фамилия  
 ШАРОВА А.С.  
 ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ  
 СЕКТОР №142 АДМИНИСТРАЦИИ СР-ИД  
 КОЛЕСНИКОВА  
 Ксения Владимировна  
 28.11.2019 14:00

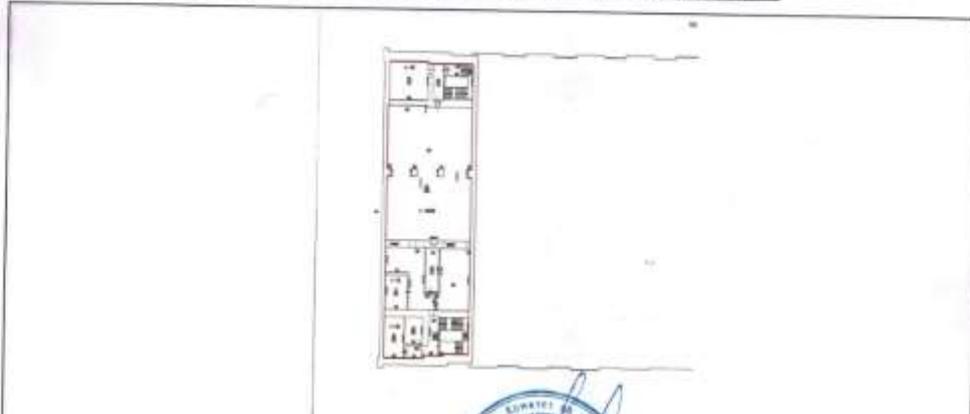
26

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

Лист № 8

Лист № _____ Раздела № _____			
№ 003 объекта недвижимости			
Лист № 27.11.2019 № 78:001/003/2019-51514	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Технический этаж № технический этаж



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаров А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР ЗАДА АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОДЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

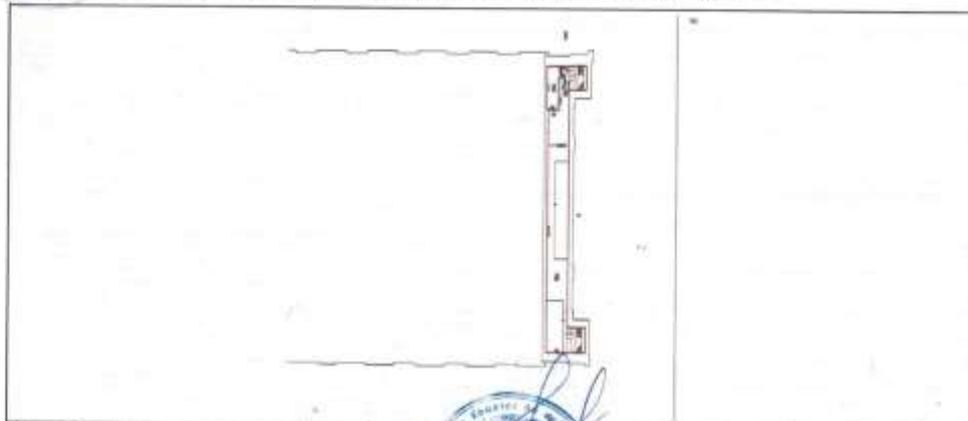
27

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

Лист № 8

Лист № _____ Раздела № _____			
№ 003 объекта недвижимости			
Лист № 27.11.2019 № 78:001/003/2019-51514	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		78:32:0001091:2	

План расположения помещения с кадастровым номером 78:32:0001091:8 на плане этажа Технический этаж № технический этаж



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаров А.С.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ  
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ  
 СЕКТОР ЗАДА АДМИНИСТРАЦИИ  
 КОДЕСНИКОВА  
 Ксения Михайловна  
 28.11.2019 14:00

28

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание	
I	I-Н	1	тамбур	4,9		2,85		
		2	коридор	44,0		2,85		
		3	щитовая	3,9		2,85		
		4	подсобное помещение	16,4		2,85		
		5	душевая	2,6		2,85		
		6	туалет	1,3		2,85		
		7	умывальная	4,9		2,85		
		8	лифт грузовой	3,4		2,85		
		9	подсобное помещение	2,0		2,85		
		10	коридор	17,2		2,85		
		11	подсобное помещение	1,7		2,85		
		12	касса	3,1		2,85		
		13	подсобное помещение	14,7		2,85		
		14	вахтерская	18,0		2,85		
		15	коридор	93,3		6.15/3,30		
		16	подсобное помещение	1,7		2,85		
		17	подсобное помещение	60,4		2,50		
		18	лестница	10,7		2,85		
		19	кабинет	9,8		2,85		
		20	тамбур	5,2		2,85		
		21	коридор	43,4		2,85		
		22	щитовая	4,5		2,85		
		23	лифт пассажирский	1,5		2,20		
		24	зал	2856,5		17,00/16,25/15,27/6,15/5,17		
		25	подсобное помещение	4,9		2,75		
		26	подсобное помещение	14,8		2,75		
		27	подсобное помещение	6,9		2,75		
		28	лестница	10,0		2,85		
		29	подсобное помещение	4,2		5,70		
		30	лестница	6,2		2,75		
		31	гардеробная	24,0		5,70		
		32	фойе	25,2		5,70		
		33	гардеробная	23,7		5,70		
		34	лестница	2,1		2,85		
		35	подсобное помещение	4,8		5,70		
		36	лестница	6,1		2,75		
		подвал	37	лестница	9,7		2,55/-1,28	
			38	тамбур	1,2		2,55/-1,28	
			39	туалет	27,7		2,55/-1,28	
			40	туалет	29,7		2,55/-1,28	
			41	подсобное помещение	2,3		2,55/-1,28	
			42	туалет	4,1		2,55/-1,28	
			43	подсобное помещение	5,8		2,55/-1,28	
			44	коридор	6,7		2,55/-1,28	
			45	кафетерий	344,2		2,55/-1,28	
			46	подсобное помещение	7,0		2,55/-1,28	
			47	кухня	38,7		2,55/-1,28	
			48	мочная	5,8		2,55/-1,28	
			49	подсобное помещение	5,2		2,55/-1,28	
			50	туалет	13,1		2,55/-1,28	
			51	умывальная	10,4		2,55/-1,28	
			52	коридор	24,0		2,55/-1,28	
			53	подсобное помещение	25,1		2,55/-1,28	
			55	отсек	9,2		1,92/-2,00	

	56	коридор	19.7	2.55/-2.00
	57	теплоцентр	13.4	2.55/-2.00
	58	теплоцентр	22.2	2.55/-2.00
	59	коридор	16.6	2.55/-2.00
	60	отсек	13.2	2.55/-2.00
	61	отсек	21.9	2.55/-2.00
	62	коридор	110.5	2.55/-2.00
	63	отсек	6.7	2.55/-2.00
	64	техническое помещение	49.1	2.40/-2.00
	65	коридор	9.5	1.93/-2.00
	66	коридор	23.6	1.95/-2.00
	67	водомерный узел	26.9	2.40/-2.00
1 (антресоль)	68	лестница	37.8	2.85
антресоль	69	кабинет	21.7	2.85
антресоль	70	кабинет	27.9	2.85
антресоль	71	коридор	40.2	2.85
антресоль	72	подсобное помещение	29.1	2.85
антресоль	73	подсобное помещение	27.7	2.85
антресоль	74	коридор	25.8	2.85
антресоль	75	подсобное помещение	35.1	2.85
антресоль	76	подсобное помещение	11.3	2.85
антресоль	77	туалет	2.0	2.85
антресоль	78	кабинет	50.1	2.85
антресоль	79	кабинет	20.3	2.85
антресоль	80	кабинет	38.0	2.85
антресоль	81	лестница	6.2	2.85
антресоль	82	лестница	6.1	2.75
2	83	лестница	30.1	2.85
	84	кабинет	30.9	2.85
	85	кабинет	56.0	2.85
	86	шкаф	0.9	2.85
	87	умывальная	4.3	2.85
	88	туалет	0.9	2.85
	89	туалет	0.9	2.85
	90	подсобное помещение	1.9	2.85
	91	комната отдыха	25.7	2.85
	92	кабинет	102.6	2.85
	93	кабинет	74.2	2.85
	94	шкаф	1.8	2.85
	95	кабинет	28.0	2.85
	96	кабинет	21.7	2.85
	97	лестница	34.0	2.85
	98	зал	1683.8	6.25
	99	подсобное помещение	14.4	2.75
	100	подсобное помещение	5.7	2.75
	101	лестница	12.8	4.26
	102	лестница	4.8	2.75
	103	коридор	21.3	4.26
	104	кабинет	18.4	4.26
	105	кабинет	17.6	4.26
	106	кабинет	16.8	4.26
	107	подсобное помещение	1.8	4.26
	108	туалет	6.1	4.26
	109	лестница	4.4	2.75
технический этаж	110	техническое помещение	112.3	5.70/2.04
	111	техническое помещение	10.3	2.04
	112	коридор	3.5	5.70/2.04
	113	лестница	15.2	2.04
	114	коридор	8.3	2.04
	115	серверная	31.1	2.04
	116	техническое помещение	316.6	4.90/3.00
	117	техническое помещение	16.0	3.00
	118	машинное отделение	12.1	2.04
	119	подсобное помещение	16.3	2.04
	120	техническое	10.2	2.04

		помещение			
	121	коридор	14.0		2.04
	122	лестница	17.3		2.04
	Итого по помещению 1-Н:		7445.5		
	Итого по нежилым помещениям :		7445.5		

По состоянию на 03.10.2017.

**Итого по строению:**

Общая площадь, кв. м: 7445.5

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:



Филь С.И. /

Проверил:

Шилова Н.А. /

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
ПИБ Центрального района:

Г.В.Антоненко /

\* 08 \* ноября 2017 г.

<b>Текущие изменения</b>	
№ пом. (части):	-
Основание: утвержденная перепланировка	
отдел архитектуры ГУП от 29.03.2017	
дом №10 от 25.05.2017	
(Акт МВК и пр.)	
« 03 »	10 2017 г.
Исполнитель:	(должность, ФИО, подпись)



## СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### I. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Исаакиевская площадь	
Номер дома	1	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

улица Якубовича, дом 1; Конногвардейский бульвар, дом 2

Тип здания:

- Капитальное  
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- здание  
 сооружение  
 помещение(я)
- часть здания  
 часть сооружения  
 часть(и) помещения(ий)

Номер объекта учета \*:

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

	1-Н (часть ч.п.45, 47 — 48)
--	-----------------------------

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- Электроснабжение  
 Водоснабжение  
 Отопление  
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета \*:

- Электроснабжение  
 Водоснабжение  
 Отопление  
 Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды \*\*:

- Электроснабжение  
 Отопление  
 Водоснабжение  
 Канализация

Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:	6	1,2,3,4,5,6
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

7445.5

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

76.0

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

1

Коэффициент потребительских качеств \*\*\*:

76.0

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

76.0

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

Примечания (сведения о перепланировке и т.д.)

Справка изготовлена по состоянию на 11.03.2019. Наружные границы объекта не изменены.

\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

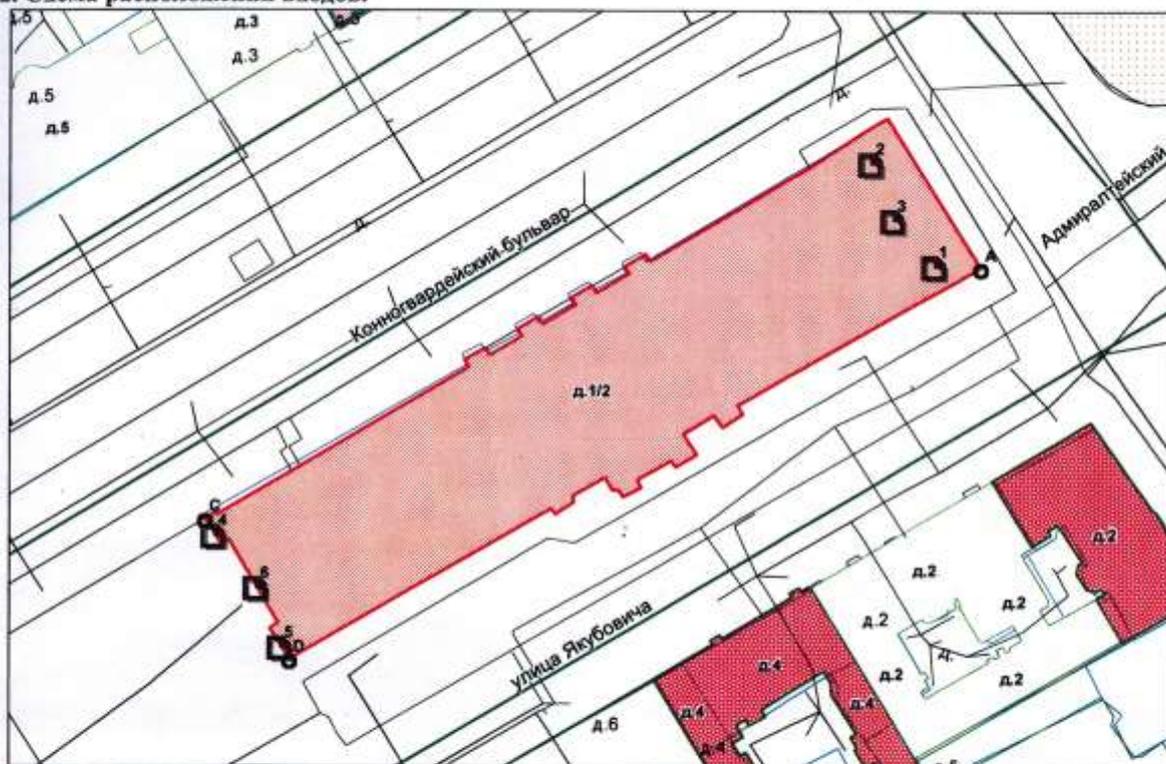
\*\*\* не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

<sup>1</sup>Технические характеристики объекта в настоящий момент могут не соответствовать техническим характеристикам объекта, указанным в настоящей справке на дату последней инвентаризации, сведения о которых имеются в ГУП "ГУИОН". С 1 января 2013 года законодательно определенным источником информации об объектах недвижимости является Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости).

Согласно справочной информации по объектам недвижимости, полученной в режиме online на сайте [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) 14.03.2019, сведения об объекте: площадь 8190,4 кв.м. \*\*\*\*

\*\*\*\*Площадь здания определена в пределах внутренних поверхностей наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 № 90

**2. Схема расположения входов.**



— границы строения  
 Дополнительные сведения о строении: \_\_\_\_\_

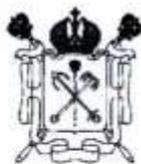
**3. Ведомость координат центров входов.**

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	A	1	113036.43	94086.03	
2	A	2	113025.17	94104.32	
3	A	3	113029.14	94094.24	
4	C	4	112909.11	94037.86	
5	D	5	112920.79	94018.02	
6	C	6	112916.52	94028.54	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.  
 Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
 ПИБ Центрального района:  
 Дата: 14 марта 2019 года

Н.В.Крайнова

Район: Адмиралтейский



Правительство Санкт-Петербурга  
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное  
унитарное предприятие  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ»  
(ГУП «ГУИОН»)**

ул. Маяковского, д. 19/15  
Санкт-Петербург, 191014  
тел. (812)777-51-11, факс (812)644-51-51  
E-mail: info@guion.spb.ru  
ОКПО 79815107 ОГРН 1067847547151

ГУП ГУИОН  
№10313-01/05 от 16.09.2020



Директору  
СПб ГБУК «Центральный выставочный  
зал "Манеж"»

Пригаре П.С.

В соответствии с Вашей заявкой произведен расчет рыночной ставки аренды методом массовой оценки по методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958, за помещение 1-Н (часть ч.п. 45, 47-48), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, д.1, лит. А.

Согласно расчетам рыночная ставка аренды объекта составляет **11006,87 руб./кв.м в год.**

Дополнительно сообщаю, что расчет выполнен на основании Справки для расчета арендной платы от 14.03.2019, подготовленной филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района, и предоставленных Вами исходных данных: состояние помещения «нормальное».

Директор департамента оценки



Т.Н. Лобочева

Коваленко Ю.А.  
644-51-47 (3704)

Исходные данные для расчета:	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, д.1, лит. А
Помещение	1-Н (часть ч.п. 45, 47-48)
Зона	1
Общая площадь (кв.м) по договору	76,00
Общая площадь (кв.м) помещения	76,00
Занимаемый этаж	Подвал с заглублением более 1,50 м
Состояние помещения	Нормальное
Вход в помещение	Общий с улицы (№ 1, X=113036, Y=94086)
Тип здания	Капитальное
Элементы благоустройства	Электричество – есть                      Водоснабжение – есть Отопление – есть                              Канализация – есть

Дата расчета: 15 сентября 2020 года		
А <sub>0</sub>	базовая ставка (руб./кв.м в год)	9527,00
К <sub>1</sub>	коэффициент местоположения	1,340
К <sub>2</sub>	коэффициент площади	1,101
К <sub>3</sub>	коэффициент этажа	0,790
К <sub>4</sub>	коэффициент состояния	1,000
К <sub>5</sub>	коэффициент входа	0,880
К <sub>6</sub>	коэффициент типа здания	1,000
К <sub>вд</sub>	наличие водоснабжения	1,000
К <sub>кн</sub>	наличие канализации	1,000
К <sub>от</sub>	наличие отопления	1,000
К <sub>эл</sub>	наличие электроснабжения	1,000
К <sub>7</sub>	коэффициент благоустройства (К <sub>вд</sub> *К <sub>кн</sub> *К <sub>от</sub> *К <sub>эл</sub> )	1,000
А <sub>б</sub>	базовая рыночная ставка аренды (руб./кв.м в год)	9767,13
Кар	арендный коэффициент	0,700
$I_{2009} * I_{2010} * I_{2011} * I_{2012} * I_{2013} * I_{2014} * I_{2015} * I_{2016} * I_{2017} * I_{2018} * I_{2019} * I_{2020}$	индексы изменения размера ставки арендной платы	1,6099
А <sub>расч.</sub>	расчетная ставка аренды КИО (руб./кв.м в год) без учета НДС и коммунальных платежей	11006,87
$Аб = А_0 * К_1 * К_2 * К_3 * К_4 * К_5 * К_6 * К_7$ $А_{расч.} = А_0 * К_1 * К_2 * К_3 * К_4 * К_5 * К_6 * К_7 * Кар * I_{2009} * I_{2010} * I_{2011} * I_{2012} * I_{2013} * I_{2014} * I_{2015} * I_{2016} * I_{2017} * I_{2018} * I_{2019} * I_{2020}$		



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

28 ФЕВ 2020

№ 07-19-70/20

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Манеж», 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 «Манеж», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Манеж и казармы Конногвардейского полка», согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП - начальник  
Управления организационного обеспечения,  
популяризации и государственного учета  
объектов культурного наследия

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**

"Манеж"

(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	5	1	0	2	9	6	2	1	0	0	1	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   
(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:

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:

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:

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:

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

Прилагается:  изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № 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:

--

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 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.
--

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

- г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.11.2019 № 99/2019/297549081);

- г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.11.2019 № 99/2019/296988811);

- г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А (согласно приказу Минкультуры России от 21.10.2015 г. № 12004-р);

- Исаакиевская пл., 1, Конногвардейский бульв. , 2, Якубовича ул. , 1 (согласно

постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527).  
"Манеж" входит в состав объекта культурного наследия федерального значения «Манеж и казармы Конногвардейского полка».

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 охранные обязательства)

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 охранные обязательства утверждены 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 к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

#### 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 театраль-

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:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия на дату утверждения охранного обязательства актом КГИОП не требуется		

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

3) 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.

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

5) 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.

6) 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.

7) 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.

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) 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.

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

12) 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. Паспорт объекта культурного наследия федерального значения "Манеж" от 08.04.2019.
2. План границ и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Манеж", утвержденные распоряжением КГИОП от 11.10.2011 № 10-641.
3. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения "Манеж", определенный распоряжением КГИОП от 12.04.2013 № 10-185.
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения "Манеж" на момент утверждения охранного обязательства.

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781510296210016

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

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



15.04.2018

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Манеж

## 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

1804-1807 гг., 1976-1977 гг. (реконструкция)

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
+		

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Постановление Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" № 527 от 10.07.2001 г.

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

г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А

## 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения "Манеж и казармы Конногвардейского полка" № 10-641 от 11.10.2011 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории. Объемно-пространственное решение: существующее объемно-пространственное решение: существующие габариты и конфигурация двухэтажного на подвале прямоугольного в плане здания; существующие исторические форма и габариты крыши (двускатная, со световым фонарем); высотные отметки конька крыши. Конструктивная система: фундаменты (бутовые, ленточные); наружные капитальные стены – материал (кирпич), местоположение. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен, включая поперечную капитальную стену с оконными проемами с полуциркульным завершением. Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки цоколя – гранит; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка, руст квадратами, известняк; исторические оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, трехчастные с полуциркульным завершением), габариты; заполнение оконных проемов – исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет (белый); исторические дверные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, оформление; дверные заполнения (воссозданы по историческим образцам и в историческом материале) – конструкция (двустворчатые), материал (дерево), рисунок (фигарейные филленки), фурнитура (воссоздана по историческим аналогам); главный (восточный) фасад решен в виде восьмиколонного портика дорического ордера, образующего лоджию, к которой ведет широкая гранитная лестница; колонны кирпичные, оштукатуренные, на базах из гранита; портик завершен массивным треугольным фронтоном, на котором установлены три скульптуры из известняка (ск. Д.И. Иенсен); главный вход оформлен порталом в виде прямого сандрика на кронштейнах; горизонтальные членения фасадов – профилированные тяги; здание завершено антаблементом, углы акцентированы пилястрами; лоджия перекрыта кессонированным цилиндрическим сводом, кессоны и балки которого украшены крупными лепными розетками; в лоджии над главным входом – барельеф с многофигурной композицией («Сцена укрощения коней». ск. П. Трискорни по рисунку Д. Кваренги); перед фасадом на гранитных постаментах установлены мраморные скульптурные группы «Диоскуры» (ск. П. Трискорни); оконные проемы 1-го этажа северного, южного (боковых) и западного фасадов расположены в нишах; полуциркульные оконные проемы 2-го этажа декорированы архивольтами с замковыми камнями; в центральной части боковых фасадов простенки окон оформлены четырьмя парами полуколонн дорического ордера; западный фасад завершен треугольным фронтоном; по сторонам западного фасада устроены пандусы.

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "Об определении предмета охраны здания "Манек", входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения "Манек и казармы Конногвардейского полка" № 10-185 от 12.04.2013 г.

## 9. 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 в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия		Г.Р. Аганова
должность	подпись	инициалы, фамилия

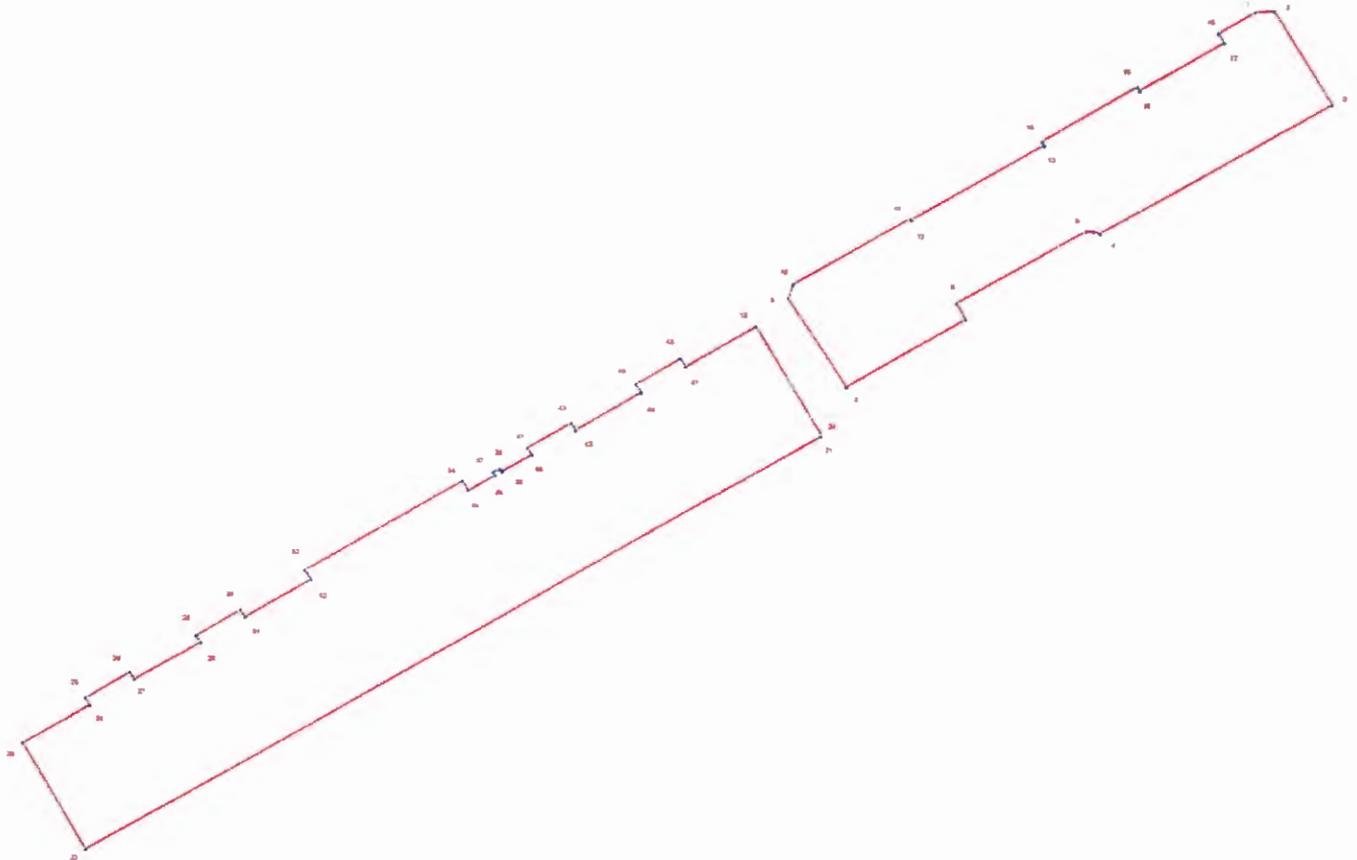


08.04.2019

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

**План поворотных точек границ территории  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Манеж и казармы Конногвардейского полка»  
с таблицей координат поворотных точек и текстовым описанием границ территории**

Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  1  
Номер поворотной точки

Таблица координат поворотных точек границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Манеж и казармы Конногвардейского полка»:

Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек в МСК (метры)	
	X	Y
1	2	3
1	94113.90	113025.14
2	94114.12	113031.37
3	94081.65	113050.83
4	94036.39	112972.88
5	94037.17	112968.21
6	94011.49	112924.84
7	94005.93	112927.85
8	93982.57	112887.93
9	94013.26	112868.36
10	94018.38	112870.14
11	94041.62	112909.39
12	94041.17	112909.72
13	94067.53	112954.09
14	94068.86	112953.42
15	94087.77	112985.33
16	94086.43	112986.00
17	94103.22	113014.36
18	94106.33	113012.47
19	94003.48	112857.57
20	93965.56	112879.70
21	93965.34	112879.37
22	93820.23	112634.18
23	93857.93	112613.28
24	93871.16	112635.63
25	93873.6	112634.18
26	93882.61	112648.86
27	93880.16	112650.42
28	93893.06	112672.32
29	93895.40	112670.88
30	93904.40	112685.55
31	93901.96	112687.11
32	93914.86	112709.13
33	93918.08	112707.12
34	93949.33	112759.27
35	93946.10	112761.28
36	93951.44	112770.17
37	93952.44	112769.62
38	93953.78	112771.84
39	93952.77	112772.51
40	93958.78	112782.51
41	93961.11	112781.07
42	93970.01	112795.86

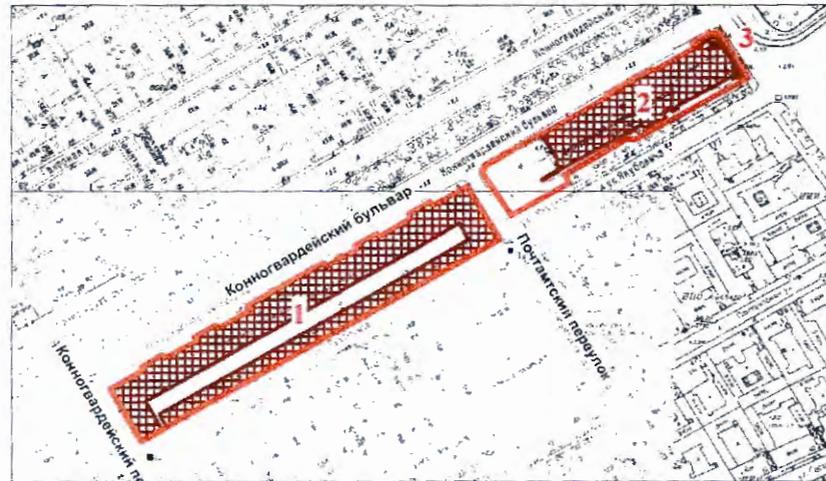
1	2	3
43	93967.45	112797.30
44	93980.68	112819.10
45	93983.46	112817.54
46	93992.36	112832.33
47	93989.47	112834.00

Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Манеж и казармы Конногвардейского полка»:

Граница территории объекта культурного наследия "Манеж и казармы Конногвардейского полка" от точки 1 до точки 18 совпадает с границей земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:32:1091:1, от точки 19 до точки 47 совпадает с границей земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:32:1176:1.

**План границ территории  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Манеж и казармы Конногвардейского полка»**

Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А  
(Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., 1, Конногвардейский бульвар., 2, 4,  
Почтамтский пер., 1, Якубовича ул., 1, 3, Конногвардейский пер., 2)



масштаб 1:5000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия федерального значения
- Объект культурного наследия федерального значения

**СОСТАВ ОБЪЕКТА**

1. Казармы (Трехэскадронный корпус)  
(Конногвардейский бульвар, 4, лит. А, В)
2. Манеж  
(Исаакиевская пл., 1/2, лит. А)
3. Скульптурные группы "Диоскуры, укрощающие коней" (две)

### **Режим использования территории объекта культурного наследия**

1. Запрещается использовать территорию объекта культурного наследия:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих объект культурного наследия, его территорию и водные объекты на его территории, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под устройство производств и лабораторий, связанных с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с КГИОП;

- под устройство ремонтных мастерских; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с КГИОП.

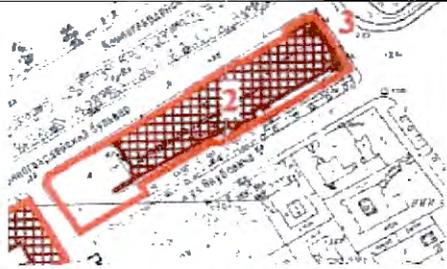
Настоящие запреты не распространяются на случаи использования территории объекта культурного наследия в соответствии с его историческим назначением и (или) в соответствии с результатами государственной историко-культурной экспертизы или научно-исследовательских работ, согласованных КГИОП.

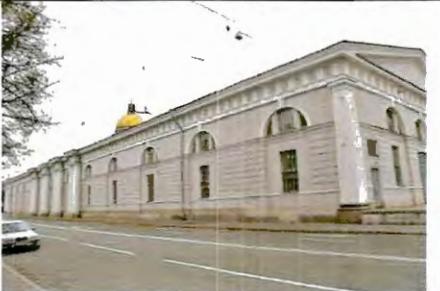
2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия запрещается, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Работы по сохранению объекта культурного наследия производятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП.

3. Иные требования к режиму использования территории объекта культурного наследия определяются по результатам государственной историко-культурной экспертизы или научно-исследовательских работ, согласованных с КГИОП, и утверждаются распоряжением КГИОП.

Предмет охраны здания «Манеж», входящего в состав  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Манеж и казармы Конногвардейского полка»,  
Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А  
(Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., 1; Конногвардейский бульвар, 2; Якубовича ул., 1)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ территории.	
2	Объемно-пространственное решение:	существующее объемно-пространственное решение: существующие габариты и конфигурация двухэтажного на подвале прямоугольного в плане здания; существующие исторические форма и габариты крыши (двускатная, со световым фонарем); высотные отметки конька крыши.	
3	Конструктивная система:	фундаменты (бутовые, ленточные); наружные капитальные стены – материал (кирпич), местоположение.	
4	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен, включая поперечную капитальную стену с оконными проемами с полуциркульным завершением.	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал отделки цоколя – гранит; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка, руст квадратами, известняк; исторические оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, трехчастные с полуциркульным завершением), габариты; заполнение оконных проемов – исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет (белый); исторические дверные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, оформление;	

		<p>дверные заполнения (воссозданы по историческим образцам и в историческом материале) – конструкция (двустворчатые), материал (дерево), рисунок (фигарейные филенки), фурнитура (воссоздана по историческим аналогам);</p> <p>главный (восточный) фасад решен в виде восьмиколонного портика дорического ордера, образующего лоджию, к которой ведет широкая гранитная лестница; колонны кирпичные, оштукатуренные, на базах из гранита;</p> <p>портик завершен массивным треугольным фронтоном, на котором установлены три скульптуры из известняка (ск. Д.И. Иенсен);</p> <p>главный вход оформлен порталом в виде прямого сандрика на кронштейнах;</p> <p>горизонтальные членения фасадов – профилированные тяги;</p> <p>здание завершено антаблементом, углы акцентированы пилястрами;</p>	
		<p>лоджия перекрыта кессонированным цилиндрическим сводом, кессоны и балки которого украшены крупными лепными розетками;</p>	
		<p>в лоджии над главным входом – барельеф с многофигурной композицией («Сцена укрощения коней». ск. П. Трискорни по рисунку Д. Кваренги);</p>	
		<p>перед фасадом на гранитных постаментах установлены мраморные скульптурные группы «Диоскуры» (ск. П. Трискорни);</p>	
		<p>оконные проемы 1-го этажа северного, южного (боковых) и западного фасадов расположены в нишах; полуциркульные оконные проемы 2-го этажа декорированы архивольтами с замковыми камнями;</p> <p>в центральной части боковых фасадов простенки окон оформлены четырьмя парами полуколонн дорического ордера;</p>	

		<p>западный фасад завершен треугольным фронтоном;</p> <p>по сторонам западного фасада устроены пандусы.</p>	
--	--	---	---

**Фотографическое изображение**  
объекта культурного наследия федерального значения «Манеж»  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1/2, литера А,  
входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения  
«Манеж и казармы Конногвардейского полка».

1. Общий вид с восточной стороны.



2. Общий вид с западной стороны.



3, 4, 5. Перекрытия помещений.



6, 7. Характерные интерьеры помещений.



8, 9, 10. Характерные интерьеры помещений.



11, 12, 13. Внутренние лестницы.



14, 15. Чердачное помещение портика северо-восточного фасада.



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

## СОГЛАШЕНИЕ

**о порядке и условиях выполнения Арендатором требований, предусмотренных охранным обязательством на объект культурного наследия федерального значения «Манеж» (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020)**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Яловой Анны Львовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_

именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_

действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», во исполнение положений договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ (далее – Договор) заключили настоящее соглашение о порядке и условиях выполнения Арендатором требований, предусмотренных охранным обязательством на объект культурного наследия федерального значения «Манеж» (Распоряжение № 07-19-70/20 от 28.02.2020 Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – Госорган)) (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Арендатор нежилого помещения - **Объекта согласно Договору (часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (кадастровый номер 78:32:0001091:2), подвал, общая площадь 76,0 м<sup>2</sup> (далее по тексту «Объект»)),** расположенном в объекте культурного наследия федерального значения «Манеж» (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020) по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А (далее – Памятник), обязуется обеспечить сохранность переданного ему во временное владение и пользование Объекта, не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Перечень предметов охраны Памятника определен охранным обязательством на объект культурного наследия федерального значения (Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020 – Приложение № 6 к Договору).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Арендатор обязуется:

2.1. Содержать Объект, территорию Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2. Выполнять работы по сохранению Объекта, предусмотренные актом осмотра технического состояния, составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

2.3. Приступать к выполнению ремонтных и иных работ после получения разрешения Арендодателя и Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Объекта, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной с Арендодателем и Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом осмотра технического состояния Объекта, либо актом текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Объекта в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Объекту и (или) Памятнику.

2.7. В течение 3 (трех) рабочих дней по адресу электронной почты, указанному в гл. 9 Договора известить Арендодателя и Госорган обо всех известных Арендатору повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Объекту и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого

ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Объекта посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации о Объекте, на территории Памятника, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений исключительно с разрешения Арендодателя и Госоргана. Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Арендатор обязан предварительно согласовать с Арендодателем и Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Объект. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Арендодателем и Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Объекта и Памятника и (или) планировочную структуру Объекта и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Объекта и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Объекта и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Арендодателем или Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего Соглашения.

2.12. По запросу Арендодателя или Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Арендатора документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Объекта и Памятника.

2.13. В случае обнаружения при исполнении Договора не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Арендодателю и Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Объекте и на Памятнике, на его территории, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Объект, Памятник, его территорию (в т.ч. прилегающую к Памятнику территорию):

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Арендодателем и Госорганом;

- под ремонтные мастерские, ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Арендодателем и Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в Объект Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

2.18. В случае утраты (повреждения) в течение действия Договора и вследствие его исполнения архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Арендатор обязан в срок, установленный Арендодателем или Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента уплатить Арендодателю стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Арендодателя, Госоргана либо Арендатора.

### 3. Ответственность Арендатора:

Арендатор обязан обеспечивать сохранность Объекта, здания, в котором расположен Объект (как объекта культурного наследия федерального значения), прилегающей территории, единой охранной зоны, выполнять требования, установленные нормами Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также требования, предусмотренные охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Манеж», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/20 от 28.02.2020).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных Договором и настоящим Соглашением, требований по обеспечению сохранности Объекта, Памятника, его территории (в т.ч. прилегающей к Памятнику территории) Арендатор обязан возместить Арендодателю наложенные Госорганом на Арендодателя штрафные санкции, возместить причиненный Объекту, Памятнику его территории (в т.ч. прилегающей к Памятнику территории) ущерб. Возмещение Арендатором штрафных санкций и ущерба Арендодателю не освобождает Арендатора от исполнения обязательства в натуре.

4. Соглашение является неотъемлемой частью заключенного Сторонами Договора.

В случаях, не предусмотренных настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующими нормативными актами Российской Федерации и положениями заключенного Сторонами Договора.

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный  
выставочный зал «Манеж»**  
ОГРН: 1057806877974, ИНН/КПП  
7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_ / А.Л. Ялова  
М.п.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
М.п.

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж»** (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Яловой Анны Львовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_,  
 именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Арендатор**», в лице \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, действующе \_\_\_\_\_  
 на основании \_\_\_\_\_,  
 с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и положениями устава СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору (организации общественного питания), а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование на территории Арендодателя **движимое имущество**, расположенное в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), а именно:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ:	Кол-во (шт.)	Первоначальная стоимость за единицу (руб.)	Год ввода в эксплуатацию
1.	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	В составе здания	2016
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	31 719,60	2017
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
5.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
6.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	4	19 173,00	2017
7.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	14 355,00	2017
8.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	4 059,00	2017
9.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	9 405,00	2017
10.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	9 471,82	2017
11.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	23 661,00	2017
12.	Стул тип 1(стул белый)	12	4 890,60	2017
13.	Стул «SIMPLE WOOD» (47 x59 x79) черный	2	4 400,00	2017
14.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	154 638,00	2017
15.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	235 323,00	2017
<b>Оборудование в кухне:</b>				
1.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	В составе здания	2016
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016

именуемое в дальнейшем совместно «**Объект аренды**» без дифференциации по тексту Договора любых его составляющих объектов (отдельного движимого имущества). Условия Договора в равном объеме применимы к каждому из вышеуказанных объектов движимого имущества.

Указанный в Договоре Объект аренды (полностью либо отдельные его составляющие) не является особо ценным движимым имуществом, закрепленным за бюджетным учреждением

собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом.

В соответствии с п. 3 ст. 298 Гражданского кодекса Российской Федерации, с п. 9, п. 10 ст. 9.2. Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» указанный в Договоре Объект аренды (полностью либо отдельные его составляющие) является имуществом бюджетного учреждения, который закреплен за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, которым бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно.

Договор не является крупной сделкой бюджетного учреждения в соответствии с п. 13 ст. 9.2. Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Договор не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность в соответствии со ст. 27 (Конфликт интересов) Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

1.2. Объект аренды передается Арендодателем Арендатору за плату во временное владение и пользование (территория использования: по месту нахождения Арендодателя) для целевого использования Арендатором в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ - для организации общественного питания (организация служебного буфета), а именно: *в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».*

1.3. **Срок аренды составляет: 3 (три) года.**

1.4. **Особые условия:**

1) Объект аренды по Договору передается в аренду без права выкупа;  
2) Договором установлен запрет: на сдачу в субаренду Объекта аренды; на использование Объекта аренды в целях, не предусмотренных п. 1.1. Договора; на использования Объекта аренды на территории, отличной от места нахождения Арендодателя (территория временного владения/пользования Арендатором Объекта аренды по Договору: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48));

3) Договором установлена ежегодная индексация размера арендной платы за Объект аренды (п. 3.2. Договора);

4) Размер арендной платы за Объект аренды по Договору не может быть ниже размера, указанного в отчете об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект аренды, подготовленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 3.1. Договора);

5) Договор заключается и действует в установленном порядке при одновременном заключении и исполнении Сторонами договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_, расторжение/прекращение действия которого является основанием для внесудебного расторжения/прекращения действия обусловленных настоящим Договором правоотношений Сторон.

## 2. Права и обязанности Сторон

### 2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Объект аренды по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора.

**Порядок передачи Объекта аренды:** передача Объекта аренды оформляется Актом приема-передачи по месту его нахождения (территория Арендодателя) с описанием состояния Объекта аренды на момент передачи. Акт приема-передачи Объекта аренды подписывается Арендодателем и Арендатором (уполномоченными представителями Сторон). Указанный Акт прилагается к Договору (**Приложение № 1 к Договору**).

Передача Объекта аренды Арендатору в аренду не влечет передачу права собственности на него.

Не позднее последнего дня срока действия Договора, а при его досрочном расторжении - не позднее дня прекращения действия Договора, Арендатор возвращает Объект аренды Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта аренды (далее также «Акт возврата»), по форме согласно

**Приложению № 2 к Договору**, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и неотделимыми улучшениями (при наличии).

Если Арендатор при прекращении действия настоящего Договора не возвратил Объект аренды либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за фактическое время владения и пользования имуществом в соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом арендная плата за указанный период исчисляются в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора добросовестного исполнения им своих обязанностей по Договору, а также контролировать исполнение Арендатором Договора на территории Арендодателя (территории временного владения/пользования Арендатором Объекта аренды), не вмешиваясь в его деятельность.

## **2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать Объект аренды в строгом соответствии с целевым назначением, в соответствии с п. 1.2. Договора и установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования, в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, с соблюдением предъявленных Арендодателем требований (в т.ч. выраженными в устном порядке и в любой иной форме его представителями).

Обеспечивать в установленном порядке Арендодателю и привлеченным им третьим лицам (в любом случае по требованию Арендодателя) доступ к Объекту аренды (также для оказания (выполнения) третьими лицами в период действия Договора услуг (работ)), в т.ч. для технического обслуживания и ремонта.

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

2.2.3. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя и за свой счет, своими (привлеченными специализированными исполнителями) силами и материалами в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем планом-графиком, производить текущий, косметический ремонт Объекта аренды, в том числе поддерживать его в надлежащем состоянии.

Производить по согласованию с Арендодателем и за свой счет неотделимые улучшения Объекта аренды. Затраты Арендатора на производство таких неотделимых улучшений Объекта аренды, возмещаются в соответствии с п. 7.1. Договора. Затраты Арендатора на проведение указанных работ (выполненных без согласования с Арендодателем) не возмещаются. По окончании производства согласованных Арендодателем неотделимых улучшений Объекта аренды в установленном порядке Арендатор обязан предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

2.2.4. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов государственной власти, иных организаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта.

2.2.5. Содержать Объект аренды и прилегающую к зданию, в котором расположен Объект аренды, территорию Арендодателя в чистоте и порядке, в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, обеспечивать их сохранность.

2.2.6. Немедленно (в течение 24 (двадцати четырех) часов) извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту аренды (его части или зданию, в котором расположен Объект аренды) ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта аренды (его части или здания, в котором расположен Объект аренды).

Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Объекту аренды для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект:

- представителям Арендодателя, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объекта аренды/здания, в котором находится Объект аренды

- представителям ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимых эксплуатационных, ремонтных, восстановительных работ на инженерных сетях, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, нормативно-технических документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2.2.7. 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, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.), без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять без письменного разрешения Арендодателя Объект аренды (его часть) имуществом третьих лиц.

2.2.8. Обеспечивать представителям Арендодателя (также третьим лицам с его стороны) беспрепятственный доступ к Объекту аренды для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.9. Передать Арендодателю Объект аренды при его освобождении по акту приема-передачи (возврата), подписанному лицами, указанными в п. 2.1.1. Договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от имущества третьих лиц (при наличии), в исправном состоянии с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта аренды.

Если состояние возвращаемого Объекта аренды (его части) по окончании срока действия Договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.10. Нести ответственность в полном объеме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за действия (бездействие) своих работников и привлеченного персонала, при нанесении ими вреда, ущерба Объекту аренды, имуществу Арендодателя, третьих лиц, и/или вреда жизни и здоровью посетителей Арендодателя, работников Арендодателя и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения Арендодателя или третьих лиц, а также при нахождении указанных лиц и осуществлении ими установленной Договором деятельности на территории Арендодателя, в т.ч (также применительно к п.п. 2.2.12., 2.2.13. (2.2.13-1. – 2.2.13-4.) Договора):

Арендатор обязан обеспечить соблюдение указанными лицами требований правил техники безопасности, экологических, санитарно-эпидемиологических, гигиенических, противопожарных норм и правил, действующего законодательства Российской Федерации, нормативных требований и положений локальных нормативных актов СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», предъявляемых при организации общественного питания и нахождении в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

Арендатор с соблюдением установленных требований и согласий субъектов персональных данных осуществляет получение/сбор и обработку персональных данных указанных лиц с соблюдением норм Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и с последующим предоставлением их (по списку - для пропуска на территорию Арендодателя при предъявлении ими удостоверяющего личность документа) Арендодателю, за что в полном объеме несет ответственность.

Арендатор несет всю полноту ответственности за отсутствие таких согласий либо их получение от субъектов персональных данных в нарушение установленных норм права и требований.

Допуск (пропуск) указанных лиц со стороны Арендатора на территорию Арендодателя осуществляется по заблаговременно представленному Арендатором Арендодателю списку и графику, а также при предъявлении ими на обозрение представителю со стороны Арендодателя удостоверяющего личность документа.

2.2.11. Возвратить Объект аренды в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных Договором случаях).

2.2.12. В целях обеспечения пожарной безопасности на территории Арендодателя Арендатор обязан:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;
- выполнять в полном объеме и в установленный срок предписания органов МЧС России;
- не загромождать своим оборудованием (в случае его наличия) пути эвакуации, а также проходы к пожарному оборудованию (пожарным шкафам, огнетушителям, пожарным рукавам и т.п.);
- не использовать пиротехническую продукцию, открытый огонь.
- соблюдать требования Федерального закона от 23.02.2019 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака или

потребления никотинсодержащей продукции» о том, что в здании и на территории Арендодателя курить запрещено.

Арендатор обязан нести ответственность за нарушение данных требований.

2.2.13. Обеспечить соблюдение в месте нахождения Объекта аренды установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Не привлекать и не допускать привлечения иностранных работников без разрешения на привлечение иностранной рабочей силы, когда такие обязанности установлены действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.13-1. Обеспечить соблюдение в месте нахождения Объекта аренды установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьей 6.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.13-2. Обеспечить соблюдение в месте нахождения Объекта аренды установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.13-3. Обеспечить соблюдение в месте нахождения Объекта аренды правил внутреннего распорядка Арендодателя, требований охраны труда, стандарта безопасной организации труда работников и безопасности деятельности Арендодателя в период неблагоприятной эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19) на территории Санкт-Петербурга, правил противопожарного режима, санитарного режима (санитарно-гигиенических требований, в т.ч. с применением средств индивидуальной защиты (маски, перчатки (при необходимости)) и инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме Арендодателя.

2.2.13-4. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет уплачивать все административные штрафы и устранять нарушения законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в т.ч. нарушения миграционного законодательства Российской Федерации).

2.2.14. При повреждении Объекта аренды (его части) приступить к ремонту самостоятельно или с привлечением подрядной организации в целях восстановления состояния Объекта аренды (его части) до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты повреждения Объекта аренды (его части).

### **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. Арендатор не вправе:**

- осуществлять в установленном порядке размещение на территории Арендодателя, здания, в котором расположен Объект аренды, объектов наружной рекламы и информации;

- размещать на территории Арендодателя, здания, в котором расположен Объект аренды, игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса;

2.5. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта аренды, предусмотренной Договором, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на освобождение занятого Арендатором и его имуществом (имуществом третьих лиц) Объекта аренды в порядке самозащиты права (ст.ст. 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), с последующей компенсацией Арендатором произведенных Арендодателем расходов (в т.ч. стоимости услуг привлеченной специализированной организации).

Если Арендатор при прекращении действия настоящего Договора не возвратил арендуемое им по Договору имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за фактическое время владения и пользования указанным имуществом в соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом арендная плата исчисляется в соответствии с условиями настоящего Договора.

## 2.6. Стороны вправе:

- получать друг от друга необходимые документы, а также необходимые сведения и иную информацию, необходимую для исполнения своих обязанностей по настоящему Договору;
- проверять подлинность представленных друг другом документов и достоверность содержащихся в них сведений;
- не приступать к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору до представления другой Стороной необходимых документов, сведений и информации либо устранения обнаруженных недостатков и неточностей в документах, а также несоответствий между сведениями, содержащимися в документах, и информации, сообщенной другой Стороной устно.

## 2.7. Стороны обязуются:

- своевременно, добросовестно и надлежащим образом исполнять свои обязанности и пользоваться правами по настоящему Договору с соблюдением прав и законных интересов третьих лиц;
- своевременно передавать друг другу полный, точный и достоверный объем информации, а также надлежащим образом оформленные документы;
- незамедлительно устранять выявленные другой Стороной недостатки и неточности в документах, а также несоответствия между сведениями, содержащимися в документах и устных сообщениях;
- направлять друг другу в кратчайшие сроки дополнительные документы и/или информацию по письменному или устному требованию другой Стороны, либо письменно сообщать о невозможности выполнения данного требования;
- не разглашать информацию, признаваемую участниками конфиденциальной;
- содействовать друг другу при исполнении настоящего Договора, оказывать информационно-техническую, организационную и иную поддержку;
- решать иные задачи, вытекающие из настоящего Договора и других соглашений к Договору, заключенных между Сторонами;
- назначить координаторов сотрудничества в рамках настоящего Договора:

1) Ответственным координатором по исполнению Договора со стороны Арендодателя является заместитель директора по развитию Тибина Елена Юрьевна, тел.: +7 (911) 974-53-30, e-mail: tibina@manege.spb.ru;

2) Ответственным координатором по исполнению Договора со стороны Арендатора является \_\_\_\_\_,

тел.: \_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

## 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается в соответствии с заключением об оценке рыночной арендной платы за объект движимого имущества (отчет № 75-2023-2 ООО «Оценка на Миллионной» от 22.11.2023 - **Приложение № 3 к Договору**) в рублях и на момент заключения Договора ее размер в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет 638 640 (Шестьсот тридцать восемь тысяч шестьсот сорок) рублей 00 копеек.

Плата за аренду Объекта с учетом НДС составляет в квартал: 159 660 (Сто пятьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

### *Справочно (на дату заключения Договора):*

*Плата за аренду Объекта (Объектов) без учета НДС составляет в квартал 133 050,00 рублей;  
Ставка НДС равна 20%, что составляет 26 610,00 рублей.*

3.1-1. Размер арендной платы по Договору не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

3.2. Размер арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора, может быть изменен в одностороннем порядке Арендодателем не чаще одного раза в год, начиная со второго года аренды на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

Уведомление об изменении размера арендной платы направляется Арендодателем Арендатору в письменном виде заказным письмом или курьерской почтой, с подтверждением факта его получения, по адресу Арендатора, указанному в Договоре. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть Договора.

Стороны пришли к соглашению, что новый размер арендной платы, указанный в уведомлении, устанавливается по Договору, начиная с 01 числа отчетного периода (квартала), следующего за отчетным периодом, в котором уведомление было доставлено Арендатору. При этом оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.3. Арендная плата за любой неполный отчетный период аренды рассчитывается, исходя из фактического количества дней владения и пользования Объектом аренды.

3.4. Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.5. Договора.

3.5. Арендатор регулярно перечисляет арендную плату не позднее 10-го (десятого) числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе начиная со следующего платежного периода перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее 10-го (десятого) числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с гл. 3 Договора.

НДС и иные обязательные налоги/сборы Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.6. Арендная плата по Договору регулярно (ежеквартально) в установленном Договором порядке перечисляется Арендатором по реквизитам Арендодателя:

*Наименование получателя: Комитет Финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», лицевой счет 0171145)*

*к/с 40102810945370000005 р/с 03224643400000007200 казн/с 03224643400000007200*

*Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу БИК 014030106*

*Код бюджетной классификации 08010000000000120*

*Код ОКТМО: 40303000*

*Назначение платежа: Выплата арендной платы (движимое имущество) по Договору (указать реквизиты (номер, дату) Договора и счета (при выставлении))*

В течение 20 (двадцати) календарных дней со дня подписания Договора Арендатором вносится:  
- арендная плата за первый платежный период (квартал (неполная часть) - \_\_\_\_ календарных месяца: \_\_\_\_\_) в общем размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек с учетом НДС;

- сумма, засчитываемая в счет арендной платы за последний платежный период (три календарных месяца) по Договору, размер которой с учетом НДС составляет 159 660 (Сто пятьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

При этом последним платежным периодом признается период времени, определенный с учетом пункта 1.3. Договора и предшествующий истечению срока действия Договора.

Арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету (п. 3.2. Договора).

3.6-1. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам:

*Наименование получателя: Комитет Финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», лицевой счет 0171145)*

*к/с 40102810945370000005 р/с 03224643400000007200 казн/с 03224643400000007200*

*Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу БИК 014030106*

*Код бюджетной классификации 08010000000000140*

*Код ОКТМО: 40303000*

*Назначение платежа: Выплата неустойки (штрафы; пени и т.д.) по Договору (указать реквизиты (номер, дату) Договора и счета (при выставлении))*

3.7. 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.

3.8. Уплата арендной платы и иных денежных средств по Договору при согласовании Арендодателем 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 (ст. 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.

Начисление арендной платы возникают со дня передачи Объекта аренды Арендатору по Акту приема-передачи Объекта аренды, по день возврата арендуемого имущества Арендодателю по Акту возврата.

Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут материальную ответственность по основаниям и в размере, которые определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

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

4.3. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии Договором Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае неисполнения обязательств и нарушения запретов, предусмотренных пунктами 2.2.7., 2.2.10., 2.2.13. (2.2.13-1 – 2.2.13-4) Договора - **Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом аренды.**

4.7. В случае нарушения иных условий Договора, кроме п. 2.2.2. Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30 % (тридцати процентов) от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом аренды вне зависимости от вины.

4.8. В случае нарушения Арендатором п. 2.2.2. Договора начисляются пени в размере 0,075% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.9. В случае нарушения Арендатором установленного Договором запрета в виде сдачи Объекта аренды (его части) в субаренду либо иного обременения Объекта аренды (его части) правами третьих лиц (также в случае несогласованного с Арендодателем размещения на здания, в котором расположен Объект аренды, имущества третьих лиц), либо обременения Объекта аренды правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы за пользование Объектом аренды.

При этом Арендатор обязан в установленный предписанием Арендодателя срок расторгнуть заключенные договоры/контракты/соглашения, устанавливающие субаренду или иное обременение Объекта аренды (его части либо территории здания, в котором расположен Объект аренды) правами и(или) имуществом третьих лиц с компенсацией причиненных убытков, освобождением Объекта аренды (его части) от имущества третьих лиц и самостоятельным несением всех производных расходов без любого рода компенсаций со стороны Арендодателя.

4.10. Уплата неустойки (штрафа и пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

Штрафы и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в п. 3.6-1. Договора.

Код бюджетной классификации 08010000000000140.

4.13. Арендатор несет ответственность за качество продукции, качество организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта аренды) в соответствии

с установленными законодательством Российской Федерации нормами, стандартами и требованиями, актами органов государственной власти и установленными требованиями контролирующих органов; за причинение вреда жизни и здоровью работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и иных посетителей, лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» при организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта аренды).

4.14. Арендатор в полном объеме несет ответственность за действия (бездействие) своих работников и привлеченных лиц при организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта аренды), повлекших уничтожение, порчу или повреждение имущества Арендодателя или третьих лиц.

Арендатор обязан полностью возместить Арендодателю убытки, причиненные, включая, но не ограничиваясь, действиями (бездействием) своих работников и привлеченных лиц при организации общественного питания в СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» (на территории Объекта аренды), в т.ч. авариями систем энергоснабжения, водопровода, канализации и теплоснабжения, произошедшими по их вине, вине Арендатора.

За нанесение ущерба арендуемому имуществу, иному имуществу Арендодателя или третьих лиц, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить документально подтвержденные расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба в полном объеме.

## **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 п. 3.2. Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды 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 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

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

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

5.3.1. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект аренды в течение 3 (трех) месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.2. При необеспечении Арендатором в соответствии с Договором в течение 2 (двух) рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя и иных лиц на территорию Объекта аренды для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных п.п. 2.2.7., 6.5. Договора, за исключением случаев нарушения Арендатором установленного Договором запрета в виде сдачи Объекта аренды (его части) в субаренду либо иного обременения Объекта аренды (его части) правами третьих лиц (также в случае несогласованного с Арендодателем размещения на территории здания, в котором расположен Объект аренды, имущества третьих лиц), ответственность за которые предусмотрена в п. 5.5. Договора.

5.3.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта аренды, здания, в котором расположен Объект аренды, либо не выполняет иные обязанности, предусмотренные Договором.

5.3.5. В случае неисполнения в течение более чем 1 (одного) месяца обязанностей, предусмотренных п. 3.8. Договора.

5.3.6. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных Договором случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.7. При размещении Арендатором объектов наружной рекламы и информации на Объекте, игровых столов, игровых автоматов, касс тотализаторов, касс букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса, предусмотренных в Договоре.

5.3.8. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации продукции при оказании им услуг общественного питания.

5.3.9. При реализации Арендатором контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм, иной продукции, распространение которой на территории Российской Федерации запрещено либо ограничено.

5.3.10. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения, любом ином расторжении заключенного между Сторонами договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

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

- при нарушении Арендатором установленного Договором запрета в виде сдачи Объекта аренды (его части) в субаренду либо иного обременения Объекта аренды (его части) правами третьих лиц (также в случае несогласованного с Арендодателем размещения на территории здания, в котором расположен Объект аренды, своего имущества либо имущества третьих лиц, носителей информации);

- при нарушении Арендатором п. 2.4. Договора;

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

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

- нарушения п.п. 2.2.10., 2.2.13., 2.2.13-1.-2.2.13-3. Договора, в т.ч. в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренном ст. 6.33, частями 2 - 6 ст. 14.5, ст.ст. 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- при одностороннем отказе Арендодателя от исполнения, любом ином расторжении заключенного между Сторонами договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

5.4-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженностей по Договору (по арендной плате) - за 2 (два) платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по погашению задолженностей по Договору в течение 30 (тридцати) дней со дня получения данного уведомления.

5.5. В случаях, предусмотренных п.п. 5.3., 5.4., 5.4-1. Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

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

5.6. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, задолженности по выплатам неустойки (штрафов, пеней).

5.7. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора во внесудебном порядке при условии обязательного письменного уведомления Арендодателя о своем намерении не позднее, чем за 4 (четыре) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

5.8. Договор может быть также расторгнут:

- досрочно по взаимному соглашению Сторон;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

5.9. До расторжения Договора Стороны обязаны провести полный взаиморасчет. В любом случае расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от проведения полных взаиморасчетов и от ответственности за его нарушение.

5.10. Письменное уведомление Стороны об одностороннем отказе от Договора направляется другой Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в Договоре (письмо с объявленной ценностью).

Выполнение Стороной требований настоящего пункта Договора считается надлежащим уведомлением другой Стороны об одностороннем отказе от Договора.

Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Стороной подтверждения о вручении другой Стороне указанного уведомления, либо дата получения Стороной информации об отсутствии другой Стороны по адресу, указанному в Договоре. Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

## **6. Особые условия**

6.1. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженностей по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-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 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

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

6.3. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Объекта аренды Арендодателю последний при отсутствии задолженностей Арендатора по Договору (по арендной плате, по штрафам, пеням, убыткам (стоимости ущерба)), начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, указанную в абз. 5 п. 3.6. Договора (арендная плата, вносимая за последний платежный период), при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности Арендатора (задолженности по арендной плате, обязанности по выплате неустойки (штрафов, пеней)) указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму данной задолженности Арендатора перед Арендодателем. В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в Договоре, указанная в абз. 5 п. 3.6. Договора сумма возврату Арендатору не подлежит.

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

## **7. Прочие условия**

7.1. Затраты Арендатора на неотделимые улучшения Объекта аренды, согласованные Арендодателем, могут быть полностью или частично возмещены Арендатору в согласованном Сторонами порядке 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 аренды являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

7.2. Если Объект аренды (его часть) становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату в порядке, предусмотренном гл. 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 аренды (его части) до истечения указанного в п. 1.3. срока действия Договора.

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

#### **7.4. Форс-мажор:**

Стороны освобождаются от ответственности в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, под которыми подразумеваются внешние и чрезвычайные события, не существовавшие во время подписания настоящего Договора и возникшие помимо воли сторон Договора.

Форс-мажорными обстоятельствами по настоящему Договору признаются следующие события: война и военные действия, восстания, мобилизации, забастовки, эпидемии, пожар, стихийные бедствия, аварии на транспорте, массовое увольнение в связи с закрытием предприятия, акты и действия органов власти, имеющие влияние на исполнение обстоятельств по настоящему Договору или что-либо подобное, выходящее за пределы контроля сторон, все другие события и обстоятельства, которые арбитражный суд признает или объявит форс-мажорными.

При наступлении вышеуказанных событий Стороны не могли препятствовать действию этих событий с помощью мер и средств, применение которых в конкретно ситуации разумно ожидать и требовать от Стороны, подвергшейся действию форс-мажорных обстоятельств. Стороны приложат все усилия к уменьшению негативных результатов действия форс-мажорных обстоятельств.

При этом в случае возникновения подобных форс-мажорных, то есть непредвиденных, обстоятельств в ходе исполнения Сторонами Договора, это исполнение откладывается на срок, необходимый для устранения причин, вызвавших ее задержку.

Если обстоятельства, указанные выше, продолжаются более 6 (шести) месяцев, или становится очевидным, что так произойдет, Стороны, не откладывая, проводят переговоры с целью поиска альтернативных путей выполнения обязательств настоящего Договора.

Если в процессе переговоров стороны не придут к успешному соглашению, в таком случае ни одна из Сторон не имеет права требовать компенсации возможного ущерба от другой Стороны.

#### **7.5. Служебная и коммерческая тайна:**

Для целей настоящего Договора информацией, содержащей служебную и/или коммерческую тайну, признается любая принадлежащая Сторонам и предоставленная Сторонами или ставшая им известной в процессе исполнения своих обязанностей по настоящему Договору информация.

К служебной тайне относятся любые сведения, в том числе сведения, содержащиеся в служебной переписке, телефонных переговорах, почтовых отправлениях, телеграфных, факсимильных, электронных и иных сообщениях, передаваемых по сетям электронной и почтовой связи.

К коммерческой тайне относится любая информация, за исключением информации, которая в соответствии с законодательством не может составлять коммерческую тайну, включая, но не ограничиваясь только этим, персональные данные работников Сторон, сведения о контрагентах, партнерах, переговорах, планируемых, совершаемых и совершенных сделках, в том числе договорах и соглашениях, их предмете, содержании, цене и других существенных условиях, сведения об открытых в кредитных учреждениях расчетных и иных счетах, в том числе в иностранной валюте, о движении средств и остатках по этим счетам, сведения о планах и проектах Сторон, любые технические сведения и данные, секреты производства (ноу-хау) и иная информация, составляющая производственную тайну, сведения об изобретениях, технологиях, технических приемах, инжиниринговых, маркетинговых и финансовых исследованиях, технологиях, программах и приемах, продукты программного обеспечения, графики, схемы, таблицы и текстовые документы в письменном, электронном и любом ином виде.

К служебной и коммерческой тайне не относится информация: (а) разглашенная Сторонами самостоятельно или с их согласия; (б) полученная Сторонами из общедоступных средств массовой информации и/или иных открытых источников, а также (в) иная информация, ограничение доступа к которой не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях неразглашения служебной и/или коммерческой тайны Стороны по настоящему Договору обязуются:

- не разглашать информацию, содержащую служебную и/или коммерческую тайну («Конфиденциальная информация»), не передавать и не раскрывать ее публично без согласия другой Стороны.

- сохранять информацию, составляющую коммерческую тайну тех организаций, с которыми у Сторон имеются деловые отношения.

- не использовать сведения, составляющие коммерческую тайну Сторон, а также его партнеров, иным образом, кроме как для надлежащего выполнения своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе не использовать такие сведения в собственных целях, а также каким-либо образом, который причиняет или может причинить убытки указанным организациям.

- не производить копирование, фотографирование, не делать выписки из документов и материалов, содержащих информацию, составляющую коммерческую тайну, за исключением случаев, когда это требуется для выполнения обязанностей по настоящему Договору.

В случае попытки посторонних лиц получить от Стороны Конфиденциальную информацию, незамедлительно известить об этом другую Сторону. Сообщать другой Стороне об утрате или недостатке носителей Конфиденциальной информации, удостоверений, пропусков, ключей от режимных помещений, хранилищ, сейфов, печатей и о других фактах, которые могут привести к разглашению Конфиденциальной информации, а также о причинах и условиях возможной утечки такой информации.

#### **7.6. Антикоррупционная оговорка:**

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача/ получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет.

Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта Договора контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящем пункте Договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный настоящим Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящего пункта Договора, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

### **8. Заключительные положения**

8.1. Отдельные условия, необходимость урегулирования которых возникнет между Сторонами при реализации настоящего Договора, согласовываются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений или отдельных договоров/соглашений по выполнению совместных действий.

Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

8.2. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с правом Российской Федерации.

Понятия, содержащиеся в Договоре, используются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации, если иные значения прямо не предусмотрены в Договоре.

Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и международными договорами, в которых участвует Российская Федерация.

8.3. Все споры, требования и разногласия Сторон, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, должны быть документально обоснованы и решаться в претензионном порядке. Претензии направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, посредством курьерской службы. Сторона, получившая претензию, должна рассмотреть ее и письменно ответить по существу претензии (подтвердить согласие на полное или частичное ее удовлетворение или сообщить о полном или частичном отказе в ее удовлетворении) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

В случае недостижения согласия, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

8.4. В случае принятия Стороной решения о реорганизации, ликвидации или начале процедуры банкротства, смене (отстранении, назначении или т.п.) лиц, участвующих от имени Стороны в исполнении настоящего Договора, а также об изменении своих наименования, места нахождения/адресов, финансовых и иных реквизитов, номеров телефонов или факсов, адресов электронной почты и иных реквизитов Сторон по Договору, такая Сторона обязана не позднее 3 (трех) рабочих дней письменно сообщить другой Стороне о принятии указанных в настоящем пункте решений со ссылкой на номер и дату Договора.

Сторона, нарушившая указанное обязательство, несет риск вызванных этим нарушением неблагоприятных последствий, в том числе все риски и ответственность за причинение в результате этого убытков другой Стороне.

8.4-1. Любое уведомление в рамках настоящего Договора дается в письменной форме в виде, по выбору уведомителя, заказного письма по адресу получателя, в виде сообщения по электронной почте (за исключением претензий, актов и финансовых документов, счетов и т.д., направление которых в письменном виде осуществляется только посредством почтового отправления), по указанным в Договоре адресам.

Доказательством получения Стороной уведомления Стороны договорились считать почтовое уведомление о вручении заказного письма (для письменного уведомления, направляемого заказным письмом с уведомлением о вручении); принтскрин (скриншот) либо распечатку из электронного почтового ящика уведомителя о направлении уведомления по электронной почте (адрес электронной почты указан в реквизитах сторон в настоящем договоре) с четкой идентификацией электронного адреса получателя (для уведомлений, направленных посредством электронной почты).

Стороны договорились, что документы (за исключением финансовых документов и претензий), за подписью уполномоченного лица одной из Сторон, переданные при исполнении Договора по электронной почте и иной связи, будут иметь доказательственное значение и полную юридическую силу, а также равны оригинальным документам, когда обе Стороны признают это.

При этом Стороны обеспечивают в возможно короткие сроки направление друг другу оригиналов этих документов.

Документы направляются по следующим телефонам/факсам и электронным адресам:

- в адрес Арендодателя по тел. 8 (812) 611-11-00, факсу 314-82-54; по электронной почте [info@manege.spb.ru](mailto:info@manege.spb.ru);

- в адрес Арендатора по тел./факсу \_ (\_\_\_) \_\_\_-\_\_-\_\_ ; по электронной почте \_\_\_\_\_.

8.5. Договор и приложения к нему составлены в 2 (двух) идентичных экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.6. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1. Акт приема-передачи Объекта аренды с приложением;
- Приложение № 2. Акт приема-передачи Объекта аренды (возврата) (ФОРМА);
- Приложение № 3. Копия отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект (отчет № 75-2023-2 ООО «Оценка на Миллионной» от 22.11.2023) с приложением.

### 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Санкт-Петербургское государственное  
бюджетное учреждение культуры  
«Центральный выставочный зал «Манеж»**

Сокращенно: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

ОГРН: 1057806877974, Дата присвоения ОГРН:  
09.06.2005, ИНН: 7826735629, КПП: 783801001

Адрес (место нахождения): 190000, г. Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., д.1.

Финансовые реквизиты:

Название банка: Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург

Расчетный счет 03224643400000007200

Корреспондентский счет 40102810945370000005  
БИК 014030106

Лицевой счет 0171145 в Комитете финансов Санкт-Петербурга

Тел.: 8 (812) 611-11-00

Адрес электронной почты: info@manege.spb.ru

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_ / А.Л. Ялова

М.п.

#### АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.п.

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**АКТ  
приема-передачи Объекта аренды**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Яловой Анны Львовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующе \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», во исполнение положений договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее – Договор) составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В установленном Договором порядке и срок Арендодатель предоставил, а Арендатор принял в аренду (за плату во временное владение и пользование) на территории Арендодателя **движимое имущество**, расположенное в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), а именно:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ:	Кол-во (шт.)	Первоначальная стоимость за единицу (руб.)	Год ввода в эксплуатацию
1.	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	В составе здания	2016
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	31 719,60	2017
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
5.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
6.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	4	19 173,00	2017
7.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	14 355,00	2017
8.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	4 059,00	2017
9.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	9 405,00	2017
10.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	9 471,82	2017
11.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	23 661,00	2017
12.	Стул тип 1(стул белый)	12	4 890,60	2017
13.	Стул «SIMPLE WOOD» (47 х59 х79) черный	2	4 400,00	2017
14.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	154 638,00	2017
15.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	235 323,00	2017
<b>Оборудование в кухне:</b>				
1.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	В составе здания	2016
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016

именуемое в дальнейшем совместно «**Объект аренды**» без дифференциации по тексту настоящего акта любых его составляющих объектов (отдельного движимого имущества). Условия настоящего акта в равном объеме применимы к каждому из вышеуказанных объектов движимого имущества.

Целевое использование Объекта аренды по Договору: организация общественного питания (организация служебного буфета), а именно: в целях создания необходимых условий для организации общественного питания работников СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж», его посетителей и лиц, осуществляющих деятельность в сфере ведения СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж».

Место (территория) временного владения и пользования Арендатором Объектом аренды: по месту нахождения Арендодателя.

**2. Состояние Объекта аренды (по результатам осмотра Объекта Сторонами):**

Техническое состояние Объекта аренды (его частей): отличное, возможно использование по целевому назначению.

Фотофиксация Объекта аренды прилагается к настоящему акту (соответствует состоянию на момент совместного осмотра и передачи Объекта).

3. Объект аренды передан Арендодателем Арендатору в надлежащем (нормальном) техническом и фактическом состоянии. Арендатор претензий по состоянию Объекта аренды не имеет.

4. Обязательство Арендодателя передать Объект аренды Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору и подписания Сторонами настоящего акта.

5. Настоящий акт с приложением составлены в 2 (двух) обладающих равной юридической силой экземплярах, которые хранятся у Арендодателя, Арендатора (приложение к акту – фотофиксация Объекта аренды).

6. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный выставочный  
зал «Манеж»

ОГРН: 1057806877974,  
ИНН/КПП 7826735629/783801001

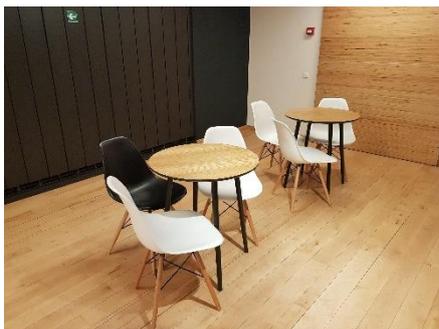
Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_/ А.Л. Ялова  
М.п.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
М.п.

Приложение к акту приема-передачи Объекта аренды от \_\_\_\_\_.  
(фотофиксация Объекта аренды):



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный  
выставочный зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974,  
ИНН/КПП 7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_/ А.Л. Ялова  
М.п.

**АРЕНДАТОР:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
М.п.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

Утверждено Сторонами \_\_. \_\_. \_\_\_\_ (г. Санкт-Петербург)

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный  
выставочный зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974, ИНН/КПП  
7826735629/783801001

Директор СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

\_\_\_\_\_  
/ А.Л. Ялова  
М.п.

\_\_\_\_\_  
ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
М.п.

**(ФОРМА)**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акт приема-передачи Объекта аренды (возврата)**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (сокращенное наименование: СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
и \_\_\_\_\_

именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», во исполнение положений договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_. \_\_. \_\_\_\_ (далее – Договор) составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В установленном Договором порядке и срок (либо: с нарушением установленного Договором порядка и срока) Арендатор предоставил (возвратил), а Арендодатель принял следующее имущество - \_\_\_\_\_

...

\_\_\_\_\_ (далее по тексту «Объект аренды»).

**2. Состояние Объекта аренды (по результатам осмотра Объекта аренды Сторонами):**

Техническое состояние Объекта аренды: \_\_\_\_\_.

Фотофиксация Объекта аренды на момент его совместного осмотра и передачи Объекта аренды прилагается к настоящему акту.

3. Объект аренды передан Арендодателем Арендатору в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) техническом и фактическом состоянии. Претензий Арендодателя по состоянию возвращаемого Объекта аренды: \_\_\_\_\_ (при наличии).

4. Настоящий акт составлен в 2 (двух) обладающих равной юридической силой экземплярах, которые хранятся у Арендодателя, Арендатора.

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное  
учреждение культуры «Центральный выставочный  
зал «Манеж»  
ОГРН: 1057806877974,  
ИНН/КПП 7826735629/783801001

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_  
М.п.

**АРЕНДАТОР:**

\_\_\_\_\_  
ОГРН: \_\_\_\_\_,  
ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_  
М.п.



## **ОТЧЕТ № 75 -2023-2**

Об оценке рыночной стоимости имущественного права пользования и владения движимым имуществом



**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:** 16.11.2023 года

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 22.11.2023 года

**ЗАКАЗЧИК:** Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»)





# ОЦЕНКА на Миллионной

Общество с ограниченной ответственностью  
«Оценка на Миллионной»  
191186, Санкт-Петербург,  
Миллионная улица, 27, офис 45  
+7 (812) 363-00-06

Директору СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»  
А.Л. Яловой

**Анна Львовна!**

В соответствии с Договором на оценку от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной», специалистом ООО «Оценка на Миллионной» была проведена оценка рыночной стоимости имущественного права пользования и владения движимым имуществом, расположенным в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48):

№ п/п	Наименование	Кол-во (шт.)	Первоначальная стоимость за единицу (рубли)	Год ввода в эксплуатацию
1.	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	В составе здания	2016
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	31 719,60	2017
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
5.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
6.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	4	19 173,00	2017
7.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	14 355,00	2017
8.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	4 059,00	2017
9.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	9 405,00	2017
10.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	9 471,82	2017
11.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	23 661,00	2017
12.	Стул тип 1(стул белый)	12	4 890,60	2017
13.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2	4 400,00	2017
14.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	154 638,00	2017
15.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	235 323,00	2017
Оборудование в кухне				
1.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «lddis»	1	В составе здания	2016
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016

Цель оценки (необходимость проведения оценки): определение рыночной арендной платы<sup>1</sup> за Объекты оценки для потенциального заключения договора аренды сроком до 3 лет.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Отдельные части и положения прилагаемого отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 года (в действующих редакциях); Федерального

<sup>1</sup> Рыночная стоимость права владения и пользования (арендатора).

стандарта оценки (ФСО) №10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328 (в действующей редакции), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков»

Результаты определения рыночной арендной платы за объекты оценки без учета НДС, с учетом необходимого округления, на дату 16.11.2023 года представлены в ниже.

№ п/п	Наименование	Кол-во (шт.)	Рыночная арендная плата в месяц за единицу	Рыночная арендная плата в месяц
1.	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	7 020	7 020
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	760	760
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	780	6 240
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	2 110	2 110
5.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	2 110	2 110
6.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	4	470	1 880
7.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	350	2 800
8.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	120	840
9.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	230	2 300
10.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	230	3 220
11.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	580	4 640
12.	Стул тип 1(стул белый)	12	140	1 680
13.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2	130	260
14.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	3 030	3 030
15.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	4 600	4 600
<b>Оборудование в кухне</b>				
1.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	100	100
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	760	760
<b>Итого</b>				<b>44 350</b>

Отчет выполнен в краткой повествовательной форме. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за то, что Вы посчитали возможным воспользоваться услугами нашей компании. Надеемся на продолжение сотрудничества.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»



К. В. Карчавец

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>12</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
4.1. Допущения и ограничения, установленные заданием на оценку .....	13
4.2. Допущения и ограничения, не отраженные в задании на оценку .....	13
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>15</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	16
6.2. Инспекция объектов оценки .....	17
6.3. Описание местоположения объектов оценки.....	19
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>21</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>22</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....	22
8.2. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации .....	22
8.3. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга.....	25
8.4. Анализ рынка объектов оценки .....	27
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>30</b>
9.1. Описание процесса оценки .....	30
9.2. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке .....	30
9.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки с использованием затратного подхода .....	31
9.4. Определение рыночной стоимости права владения и пользования объектами оценки в рамках доходного подхода (метод компенсации затрат арендодателя).....	36
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА</b> .....	<b>41</b>
<b>11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>42</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>44</b>
12.1. Информация об объектах-аналогах .....	44
12.2. Копии документов Оценщика и Исполнителя.....	53
12.3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	59



# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные по отчету об оценке <sup>2</sup>	
Основание для проведения оценки объектов оценки	Договор от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной».
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной арендной платы <sup>3</sup> за Объекты оценки для потенциального заключения договора аренды сроком до 3 лет
Вид стоимости	На основании обязательности проведения оценки (п. 3 Задания на оценку) оценке подлежит рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Для настоящей оценки Исполнитель рассматривает рыночные предпосылки стоимости (предполагается сделка с неопределенными лицами (гипотетическими участниками)) (п. II. 4. ФСО II). Предполагается передача объектов оценки в аренду. Предполагаемое использование объектов оценки – Использование в кафе (буфет) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата проведения оценки	16.11.2023
Дата составления отчета об оценке	27.04.2023
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Публикация Отчета допускается только для осуществления мероприятий, связанных с необходимостью и обязательностью проведения оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	Стоимость действительна только на дату оценки. Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования, использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. В соответствии с ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Объект оценки			
Вид объекта оценки	Движимое имущество, в том числе:		
	№ п/п	Наименование	Кол-во (шт.)
	1.	Барная стойка	1 комплект
	2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	2
	3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8
	4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2
	5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	4
	6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8
	7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7
	8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10
	9.	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14
	10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8
	11.	Стул тип 1(стул белый)	12
	12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 x59 x79) черный	2
	13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1
	14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	
Адрес расположения движимого имущества	Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2		
Этаж расположения	Подвал		
Имущественные права	Право собственности г.Санкт-Петербург. Право оперативного управления СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»		
Оцениваемые права	Имущественное право пользования и владения движимым имуществом (право аренды)		
Балансовая стоимость объекта оценки, рубли	№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость
			Первоначальная      Остаточная
	1.	Барная стойка	Не представлена      Не представлена

<sup>2</sup> Далее по тексту – «Отчет»

<sup>3</sup> Рыночная стоимость права владения и пользования (арендатора).

	2.	Насос канализационный Grundfos	Не представлена	Не представлена
	3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	31 719,60	31 719,60
	4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	86 367,60	15 422,49
	5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	19 173,00	0,00
	6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	14 355,00	0,00
	7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	4 059,00	0,00
	8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	9 405,00	0,00
	9.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	9 471,82	0,00
	10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	23 661,00	0,00
	11.	Стул тип 1(стул белый)	4 890,60	0,00
	12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	4 400,00	0,00
	13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	154 638,00	27 613,83
	14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	235 232,00	42 022,26
	15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	Не представлена	Не представлена
Фактическое использование	Оборудование для кафе (буфет)			
Предполагаемое использование	Оборудование для кафе (буфет)			
Техническое состояние объектов оценки	Бывшее в употреблении, в рабочем состоянии. Состояние хорошее/очень хорошее			

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе определения стоимости объектов оценки Оценщиком использован один из возможных подходов – доходный. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующих разделах Отчета. Таким образом, согласование результатов оценки не требуется, в качестве рыночной арендной платы за объекты оценки признается величина, полученная в рамках доходного подхода.

Результат оценки объектов на дату оценки 16.11.2023 с учетом необходимого округления::

№ п/п	Наименование	Кол-во (шт.)	Рыночная арендная плата в месяц за единицу	Рыночная арендная плата в месяц
1.	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	7 020	7 020
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	760	760
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	780	6 240
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	2 110	2 110
5.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	2 110	2 110
6.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	4	470	1 880
7.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	350	2 800
8.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	120	840
9.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	230	2 300
10.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	230	3 220
11.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	580	4 640
12.	Стул тип 1(стул белый)	12	140	1 680
13.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2	130	260
14.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	3 030	3 030
15.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	4 600	4 600
Оборудование в кухне				
1.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	100	100
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	760	760
<b>Итого</b>				<b>44 350</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 2  
к Договору возмездного оказания услуг от 19 ноября 2023 №75-2023

### ЗДАНИЕ НА ОЦЕНКУ движимое имущество

#### 1. Объекты оценки:

Наименование и адрес объекта	Предполагаемое использование
Имущество 17 позиций (оборудование кафе/буфета) согласно Приложения №1 к заданию на оценку движимого имущества (Приложение № 2 к Договору № 75-2023 от 13.11.2023), расположенного в части нежилых помещений 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78/32/0001091/2, подвал	Использование под кафе (буфет)

#### 2. Имущественные и оцениваемые права на объекты оценки:

Имущественные права: право собственности г. Санкт-Петербурга; право оперативного управления СПб ГБУК «Центральный выставочный зал «Манеж».

Оцениваемые права: право владения и пользования (рыночная арендная плата) движимым имуществом.

3. Цель оценки (необходимость проведения оценки): Определение рыночной величины арендной платы за Объект, определенную методом индивидуальной оценки, на основании отчёта об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект, для потенциального заключения договора аренды сроком до 3 лет во исполнение Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк

4. Соблюдение законодательства Российской Федерации: Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 года (в действующих редакциях); Федерального стандарта оценки (ФСО) № 10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01 июня 2015 года (в действующей редакции), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, в которых состоят оценщики – физические лица, с которыми у Исполнителя заключены трудовые договоры.

5. Вид стоимости объекта оценки: на основании обязательности проведения оценки (п. 3 настоящего Задания на оценку) оценке подлежит рыночная стоимость.

#### 6. Предпосылки стоимости:

6.1. Предполагается сделка с объектом оценки – заключение договора аренды сроком до 3 лет.

6.2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).

6.3. Предполагаемое использование объекта – оборудование кафе/буфета.

6.4. Добровольная сделка в типичных условиях.

7. Дата оценки: рыночная стоимость объектов оценки определяется по состоянию и в ценах на дату осмотра.

8. Объем работ по осмотру объектов оценки: частичный с указанием критериев.

Критерии осмотра: внешний осмотр на предмет наличия основных частей и агрегатов, следов предыдущего ремонта, следов предыдущего некачественно ремонта, нарушения лакокрасочного покрытия, наличия вмятин, трещин, деформации.

9. Срок проведения оценки, формирования отчета: в течение 10 дней с даты заключения договора при условии допуска оценщика на Объект и предоставления Заказчиком Исполнителю документов, установленных п. 2.3.1. Договора, в течение 2 рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора.

#### 10. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:

публикация Отчета допускается только для осуществления мероприятий, связанных с необходимостью и обязательностью проведения оценки.

11. Форма предоставления результата оценки: Отчет об оценке предоставляется на бумажном носителе, а также электронная копия Отчета в формате \*.pdf, Отчет в электронном виде, подписанный соответствующими усиленными квалифицированными электронными подписями Оценщика и Исполнителя в формате \*.pdf.sig.

12. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, известные на момент составления настоящего Задания на оценку:

12.1. Ограничивающие условия или допущения, которые могут повлиять на суждение Оценщика о величине стоимости

объекта оценки, являются важной частью Отчета и должны быть обоснованы оценщиком в Отчете. При этом должно быть в явном виде указано, каким образом допущение влияет на результат оценки.

12.2. Оценка выполняется на основании личного осмотра Оценщиком объектов оценки с выполнением фотофиксации оцениваемых объектов.

При оценке учесть график и особенность работы Объекта :

Понедельник – пятница: 12:00 – 21:00, суббота, воскресенье: 11:00—21:00

Выставочный зал закрыт на реконструкцию в среднем в год на 75 дней.

12.3. В отчете об оценке должны быть приложены копии инвентарных карточек.

12.4. Оценщик должен проводить оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики, о чем Оценщик должен сделать оговорку.

**13. Форма представления итоговой стоимости:**

13.1. Итоговая стоимость арендной платы указывается общей величиной за все объекты оценки и отдельно по каждому объекту движимого имущества, в месяц без учета НДС.

13.2. Результат оценки представить в российских рублях, дискретной величиной с учетом необходимого округления, без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Директор  
СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»

  
/ А.Л. Ялова /  
М.П.



Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»

  
/ К.В. Карчавец /  
М.П.



## Перечень движимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А

№п/п	Наименование	Кол-во (шт.)	Первоначальная стоимость за единицу (рубли)	Год ввода в эксплуатацию
1	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту; материал ЛДСП, ЛВП (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	В составе здания	2016
2	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016
3	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	31 719,60	2017
4	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
5	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	86 367,60	2017
6	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	4	19 173,00	2017
7	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	14 355,00	2017
8	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	4 059,00	2017
9	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	9 405,00	2017
10	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	9 471,82	2017
11	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	23 661,00	2017
12	Стул тип 1(стул белый)	12	4 890,60	2017
13	Стул *SIMPLE WOOD*(47 х59 х79) черный	2	4 400,00	2017
14	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	154 638,00	2017
15	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	235 323,00	2017
Оборудование в кухне				
1	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	В составе здания	2016
2	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	В составе здания	2016

Директор  
СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»



Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о собственнике объекта оценки</b>	
Право собственности: г. Санкт-Петербург. Право оперативного управления: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»)	
<b>Сведения о заказчике оценки</b>	
Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный выставочный зал «Манеж» (СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж») Юридический /фактический адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., д.1 ИНН 7826735629 КПП 783801001 ОГРН 1057806877974 (дата присвоения 09.06.2005)	
<b>Сведения об оценщике</b>	
Ф. И. О.	Голубева Вероника Витальевна <sup>4</sup>
Контактный телефон, e-mail	+7 (812) 363 00 06, <a href="mailto:mail@ocenkamillion.ru">mail@ocenkamillion.ru</a>
Фактический/почтовый адрес	191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, д. 27, офис 45
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО «Деловой союз оценщиков», Свидетельство НП СРО «ДСО» регистрационный № 708 от 03.04.2014 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональное образование в области оценки – Диплом о профессиональной подготовке ВЭШ СПбГЭУ от 25 июня 2013 года ПП-I № 85847
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» от 10.12.2021 № 032275-2, срок действия до 10.12.2024 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования гражданской ответственности оценщика от 01.02.2023 № 009-073-009344/23, страховщик ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 300 000 рублей, действителен с 09.02.2023 по 08.02.2024 года
Трудовой договор с Оценщиком	Дата заключения – 01.02.2009
Стаж работы в оценочной деятельности	С 25 июня 2013 года
<b>Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к оценке</b>	
К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались.	
<b>Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)</b>	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка на Миллионной» (ООО «Оценка на Миллионной») <sup>5</sup>
ОГРН, дата присвоения	1107847295434, дата присвоения 07.09.2010
Юридический/фактический адрес	191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, д. 27, офис 45
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности от 07.07.2023 № 7811R/776/500068/23, выдан ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 06.08.2023 по 05.08.2024 на сумму 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей
<b>Сведения о независимости Оценщика и Исполнителя</b>	
<p>Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Исполнитель 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.</p> <p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	

<sup>4</sup> Далее по тексту – «Оценщик»

<sup>5</sup> Далее по тексту – «Исполнитель»

## **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **4.1. Допущения и ограничения, установленные заданием на оценку**

Ограничивающие условия или допущения, которые могут повлиять на суждение Оценщика о величине стоимости объектов оценки, являются важной частью Отчета и должны быть обоснованы оценщиком в Отчете. При этом должно быть в явном виде указано, каким образом допущение влияет на результат оценки.

Оценка выполняется на основании личного осмотра Оценщиком объектов оценки с выполнением фотофиксации оцениваемых объектов.

При оценке учесть график и особенность работы Объектов: Понедельник – пятница: 12:00 – 21:00, суббота, воскресенье: 11:00—21:00. Выставочный зал закрыт на реконструкцию в среднем в год на 75 дней.

В отчете об оценке должны быть приложены копии инвентарных карточек.

Оценщик должен проводить оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики, о чем Оценщик должен сделать оговорку.

Итоговая стоимость арендной платы указывается общей величиной за все объекты оценки и отдельно по каждому объекту движимого имущества, в месяц без учета НДС.

Результат оценки представить в российских рублях, дискретной величиной с учетом необходимого округления, без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

### **4.2. Допущения и ограничения, не отраженные в задании на оценку**

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

В рамках настоящего Отчета представлены копии документов по объекту оценки, предоставленные для оценки Заказчиком. Настоящая оценка проводится в допущении их достоверности и полного соответствия предоставленных копий документов их оригиналам.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, осуществлялись предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

На основании п. III п.14. ФСО I, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, итоговое значение стоимости после согласования результатов является результатом математического округления.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную арендную плату за объект.

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы за объекты и не является гарантией того, что объект будет сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- 1) Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
- 2) Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 3) Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 4) Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 5) Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 6) Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 7) Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- 8) Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;
- 9) Правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков».

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В процессе определения рыночной арендной платы за объект оценки были использованы данные, полученные от Заказчика, и рыночная информация, полученная Оценщиком.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки устанавливаются заданием на оценку, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- основные сведения об объектах движимого имущества, представленные в задании на оценку;
- инвентарные карточки учета нефинансовых активов.

Копии указанных документов частично представлены в приложении к Отчету, частично – в архиве Оценщика, и могут быть предоставлены по запросу.

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат определения рыночной стоимости арендной платы объектов оценки:

Объект оценки				
Вид объекта оценки	Движимое имущество, в том числе:			
	№ п/п	Наименование	Кол-во (шт.)	
	1.	Барная стойка	1 комплект	
	2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	2	
	3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	
	4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2	
	5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	4	
	6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	
	7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	
	8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	
	9.	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	
	10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	
	11.	Стул тип 1(стул белый)	12	
	12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2	
	13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	
	14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1		
Адрес расположения движимого имущества	Часть нежилого помещения 1-Н (часть ч. п. 45, 47, 48), расположенного в здании по адресу г. Санкт-Петербург, Исаакиевская площадь, дом 1, литера А, кадастровый номер 78:32:0001091:2			
Этаж расположения	Подвал			
Имущественные права	Право собственности г. Санкт-Петербург. Право оперативного управления СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж»			
Оцениваемые права	Имущественное право пользования и владения движимым имуществом (право аренды)			
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость	
			Первоначальная	Остаточная
	1.	Барная стойка	Не представлена	Не представлена
	2.	Насос канализационный Grundfos	Не представлена	Не представлена
	3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	31 719,60	31 719,60
	4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	86 367,60	15 422,49
	5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	19 173,00	0,00
	6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	14 355,00	0,00
	7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	4 059,00	0,00
	8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	9 405,00	0,00
	9.	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	9 471,82	0,00
	10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	23 661,00	0,00
	11.	Стул тип 1(стул белый)	4 890,60	0,00
	12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	4 400,00	0,00
	13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	154 638,00	27 613,83
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	235 232,00	42 022,26	

	15. Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	Не представлена	Не представлена
Фактическое использование	Оборудование для кафе (буфет)		
Предполагаемое использование	Оборудование для кафе (буфет)		
Техническое состояние объектов оценки	Бывшее в употреблении, в рабочем состоянии. Состояние хорошее/очень хорошее		

## 6.2. Инспекция объектов оценки

Инспекция включала осмотр объектов оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение фактического использования и т. д.

Визуальный осмотр и фотофиксация объекта оценки проводился 13.11.2023 года в присутствии представителя Заказчика. Результаты фотофиксации представлены ниже.

Объекты оценки		
		
		
Табурет барный	Диван из 3-х секций	Диван из 2-х секций
		

<p>Стул КЕННЕДИ</p> 	<p>Стул КАЙ</p> 	<p>Стул Сидней</p> 
<p>Стул белый</p> 	<p>Стул "SIMPLE WOOD"</p> 	<p>Стол квадратный 700*700 мм</p> 
<p>Стол обеденный круглый (столеш.700 мм)</p> 	<p>Стол прямоугольный 3500*800 мм</p> 	<p>Стол обеденный круглый (стол.900 мм)</p> 
<p>Раковина подвесная керамическая с однорычажным смесителем</p>	<p>Насос канализационный Grundfos</p>	<p>Общий вид раковины с насосом</p>
		

Объекты оценки – оборудование для кафе (буфета), согласно визуальному осмотру и интервью с уполномоченными лицами Заказчика, находятся в работоспособном состоянии, состояние их оценивается как хорошее и очень хорошее.

### **6.3. Описание местоположения объектов оценки**

Объекты оценки расположены в Адмиралтейском районе.

По информации из Википедии и официального сайта Администрации Санкт-Петербурга.

Адмиралтейский район – территория контрастов. Элитные апартаменты здесь соседствуют с ветхими коммунальными квартирами, а современные торговые комплексы – с полуподвальными рынками. Перспективы района связаны с расселением коммуналок и реконструкцией аварийных домов.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Большая часть территории района, между Большой Невой и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которой сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века.

Архитектурный облик района сложился, в основном, к середине XIX века. Здесь работали выдающиеся архитекторы: К. Росси, О. Монферран, Д. Кваренги, А. Штакеншнейдер, А. Захаров и многие другие. Ансамбли и отдельные памятники, созданные этими творцами, являются украшением города: Исаакиевский собор, Сенат и Синод, Новая Голландия, Юсуповский и Мариинский дворцы. Невозможно представить облик района без памятников монументальной скульптуры: Петру I, Николаю I, Н. А. Римскому-Корсакову, М. И. Глинке и др. Практически половина района вошла в охранную зону Петербурга. Адмиралтейский р-н известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Знаменитый «Медный всадник» стал символом Петербурга.

Историческое разделение района:

Коломна — территория, ограниченная реками Мойкой, Фонтанкой и Крюковым каналом;

Измайловские роты — территория между Обводным каналом и Московским проспектом — 1-10-я

Красноармейские улицы;

Семенцы — территория между Технологической площадью, Витебским вокзалом и Обводным каналом;

Промышленная часть — между Фонтанкой и Обводным каналом и к югу от Обводного канала, вблизи рек Екатерингофки и Таракановки.

Граничит с районами:

Кировским — по оси продолжения Малой Митрофаньевской улицы до западной полосы отвода Балтийской железной дороги, далее по указанной полосе отвода на север, затем по границе заводов «Баррикада» и ЖБИ по границе территории психдиспансера, по пешеходной дорожке на юго-запад, далее по оси разъезда между зданием станции метро «Нарвская» и домом № 54 по Старо-Петергофскому проспекту, по северной стороне трамвайных путей площади Стачек, затем по оси улицы Перекопской Сутугина моста, по оси реки Таракановка, по оси реки Екатерингофка, исключая остров Малый Резвый, о оси реки Большая Нева;

Московским — по оси Обводного канала от западной стороны полосы отвода Витебской железной дороги, на юг по оси Московского проспекта, на запад по оси улицы Малой Митрофаньевской и её продолжения до восточной стороны полосы отвода Балтийской железной дороги;

Фрунзенским — по оси Обводного канала от Рузовского моста и выходит на пересечение улиц Константина Заслонова и Рузовской;

Василеостровским — по оси реки Большая Нева до оси Дворцового моста;

Центральным — от оси реки Большая Нева, по оси Дворцового моста, Дворцового проезда, Адмиралтейского проспекта, улицы Гороховой, далее на северо-восток по оси реки Фонтанки до створа улицы Бородинской, затем по оси улицы Бородинской до Загородного проспекта, далее граница идет на юго-запад по оси Загородного проспекта, затем по оси улицы Звенигородской, далее на юго-запад по оси улицы Константина Заслонова и на юг до оси Обводного канала.

Связь с другими районами города: Адмиралтейский — Василеостровский — мост лейтенанта Шмидта. Адмиралтейский — Кировский — Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина. Адмиралтейский — Московский — Митрофаньевское шоссе, Московский проспект. Адмиралтейский — Фрунзенский — Рузовский мост.

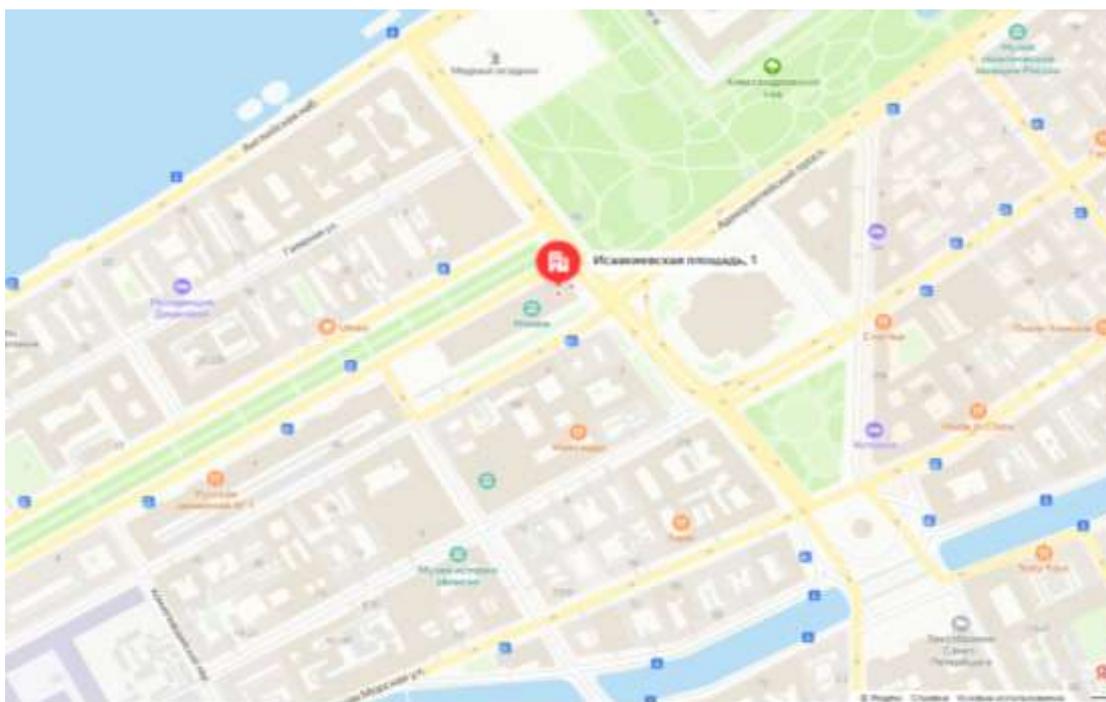
В современных границах Адмиралтейский район существует с 1994 года, когда были объединены Ленинский и Октябрьский районы. Площадь района около 1400 га. Здесь проживает примерно 220 тыс. человек.

Хотя Адмиралтейский район относится к промышленным, в последнее время экологическая ситуация в нем несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия, расположенные здесь, сократили объемы производства и не работают на полную мощность. Перегруженность транспортом центральных районов города плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух в районе крупных магистралей - Московского, Загородного, набережной Фонтанки, Обводного канала. Зеленых насаждений

мало, здесь нет крупных парков. В районе располагаются сад Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

По данным компании Vesag Commercial Property SPb, Адмиралтейский район занимает четвертое место в городе по количеству торговых и офисных площадей. Здесь немало ресторанов, кафе, развлекательных комплексов. В Адмиралтейском районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам относятся – «Азимут» («Советская») на Лермонтовском проспекте, «Амбассадор» на проспекте Римского-Корсакова, «Нептун» на набережной Обводного канала и «Ренессанс Балтик» на Почтамтской улице.

На территории района расположено несколько крупных торгово-развлекательных комплексов. На Садовой площади находится «ПИК» (32,7 тыс. кв. м), на Звенигородской улице – «Планета Нептун» 28,8 тыс. кв. м), на набережной Обводного канала – «Варшавский экспресс» 37 тыс. кв. м. На улице Ефимова расположен торговый комплекс «Сенная» (59 тыс. кв. м). На набережной Обводного канала находится продовольственный гипермаркет «Лента».



Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость, согласно требованиям п. III.12. ФСО VI, оценщиком не выявлены.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под термином наиболее эффективное использование применительно к объекту оценки понимается максимально прибыльный вариант использования объектов по назначению, сформулированному в соответствующей документации.

Объектом оценки движимое имущество, на стоимость которого не влияет использование данного имущества.

Исходя из вышеизложенного, по мнению Оценщика, **наиболее экономически целесообразно использование объектов оценки по своему назначению: для оборудования кафе/буфета.**

Необходимо отметить, что сделанный вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки не является оригинальным. В ряде публикаций, посвященных вопросам оценки такого рода объектов, делается более категоричный вывод: в анализе наиболее эффективного использования, аналогично процедурам, выполняемым при оценке недвижимого имущества, нет необходимости.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

#### Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

#### Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли.

По мнению Оценщиков, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

#### Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся:

- численность населения;
- прирост населения;
- уровни рождаемости и смертности и др.

Анализ социально-экономических факторов разделен на анализ социально-экономического развития России и анализ социально-экономического развития региона расположения оцениваемых объектов, и приведен в следующих разделах Отчета (см. раздел 8.2 и 8.3. Отчета).

### 8.2. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации<sup>6</sup>

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 9 месяцев 2023 года представлены в таблице ниже.

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодию 2022 г.	Сравнимо 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январь-сентябрю 2022 г.	Сравнимо январь-сентябрь 2022 г. в % к январь-сентябрю 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 <sup>2)</sup>	98,7

2) Оценка.

<sup>6</sup> Информация о социально-экономическом положении России. за 9 месяцев 2023 года. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2023.pdf>

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	106,8	104,8	97,5	105,4	100,0
Индекс промышленного производства		105,6	101,0	103,3	98,0	100,8	101,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	2135,1	112,7	в 2,4р.	101,3	114,7	196,0	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,5	100,9	93,6	100,7	92,0	104,2	126,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,8	101,4	96,8	98,7	93,3	96,0	98,8
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	98,9	96,7	101,0	98,3	96,7	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4124,2	112,2	97,9	104,7	89,1	96,9	94,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1249,5	104,1	98,5	104,2	102,6	99,4	106,6
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,4	113,7	100,1	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,7	104,7	98,8	103,8	99,2	116,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	80,2	102,1	81,7	88,2	101,1	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,6	93,5	76,2	70,9	93,8	44,9

	Август 2023 г.	В % к		Январь- август- 2023 г. в % к январю- августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к		январь- август 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.
					августу 2021 г.	июлю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	69439	115,1	97,1	113,2	112,9	96,1	112,7
реальная		109,5	96,8	107,5	98,8	96,6	98,5

### Основные итоги и выводы:

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за II квартал 2023 г. составил в текущих ценах 39392,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2022 г. составил 104,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2023 г. по отношению к ценам II квартала 2022 г. составил 102,8%.

Объем ВВП России за I полугодие 2023 г. составил в текущих ценах 75391,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2022 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2023 г. по отношению к ценам I полугодия 2022 г. составил 101,8%.

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 104,8%.

**Индекс промышленного производства** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-сентябре 2023 г. - 103,3%.

**Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-сентябре 2023 г. - 98,8%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства"** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-сентябре 2023 г. - 107,1%.

**Производство пищевых продуктов.** Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-сентябре 2023 г. - 106,5%.

**Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.** Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,8%, в январе-сентябре 2023 г. - 96,7%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-сентябре 2023 г. - 100,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2135,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2023 г. - 6178,9 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в сентябре 2023 г. составил 67,1 млрд рублей, что в действующих ценах на 39,1% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - на 9,8% больше.

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2023 г. составил 1472,2 млрд рублей, или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 9759,0 млрд рублей, или 108,8%.

*Грузовые перевозки.* В январе-сентябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4127,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1988,8 млрд, автомобильного - 275,4 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 44,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 1781,6 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 4124,2 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 34031,2 млрд рублей, или 104,7%.

Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 250,5 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 2033,9 млрд рублей, или 113,1%.

Рынок платных услуг населению в сентябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1249,5 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к сентябрю предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - на 10848,9 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2023 г. составил 12452,3 млрд рублей, или 121,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 97263,3 млрд рублей, или 107,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2023 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Демография организаций в сентябре 2023 г. зарегистрировано 19,7 тыс. организаций (в сентябре 2022 г. - 23,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,8 тыс. (в сентябре 2022 г. - 26,1 тыс. организаций).

Индекс потребительских цен в сентябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2023 г. составил 100,9%, с начала года - 104,4% (в сентябре 2022 г. - 100,3%, с начала года - 114,1%). В сентябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,9% (в сентябре 2022 г. - снизились на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2023 г. составила 21073,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,9%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце сентября 2023 г. составила 30315,2 рубля и за месяц выросла на 1,5% (с начала года - на 6,7%), в Санкт-Петербурге - 23531,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 3,4%).

Рынок жилья в III квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 104,1% и 102,3%. На первичном рынке жилья цены выросли от 2,5% на элитные квартиры до 4,9% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,9% на квартиры среднего качества (типовые) до 3,0% на квартиры улучшенного качества.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,0%, в обрабатывающих производствах - 103,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,7%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2023 г., по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 102,0%, в животноводстве - 102,2%.

Доходы федерального бюджета в январе-августе 2023 г. составили 65,0% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов" от 05.12.2022 № 466-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-августе 2023 г. составили 63,2% от уточненной бюджетной росписи на 2023 год.

Дефицит федерального бюджета в январе-августе 2023 г. сложился в сумме 2128,2 млрд рублей.

*Кредиторская задолженность* в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 102855,7 млрд рублей, из нее просроченная - 4394,4 млрд рублей, или 4,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2022 г. - 5,0%, на конец июля 2023 г. - 4,5%).

*Задолженность по полученным кредитам банков и займам* в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 106983,3 млрд рублей, в том числе просроченная - 471,6 млрд рублей, или 0,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец августа 2022 г. - 0,5%, на конец июля 2023 г. - 0,5%).

*Дебиторская задолженность* в целом по России на конец августа 2023 г., по оперативным данным, составила 99078,1 млрд рублей, из нее просроченная - 5762,4 млрд рублей, или 5,8% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2022 г. - 5,6%, на конец июля 2023 г. - 5,6%).

*Уровень жизни населения* в январе-сентябре 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 61177,7 млрд рублей и увеличился на 10,1% по сравнению с январем-сентябрем 2022 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2023 г. составили 58544,2 млрд рублей и увеличились на 9,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 50092,6 млрд рублей, что на 10,5% больше, чем в январе-сентябре 2022 года. В январе-сентябре 2023 г. сбережения населения составили 2633,5 млрд рублей (в январе-сентябре 2022 г. - 2080,8 млрд рублей).

*Реальные денежные доходы*, по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,9%.

*Реальные располагаемые денежные доходы* (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,1%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. - на 4,8%.

*Заработная плата.* Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2023 г. составила 69439 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,1%.

*Пенсии.* В сентябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19576 рублей и по сравнению с сентябрем 2022 г. увеличился на 6,0%.

*Занятость и безработица.* Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2023 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

*Численность постоянного населения Российской Федерации* по оценке, на 1 сентября 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 175,6 тыс. человек, или на 0,12% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 473,9 тыс. человек, или на 0,32%). Миграционный прирост на 45,0% компенсировал естественную убыль населения.

### 8.3. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга<sup>7</sup>

Основные показатели социально-экономического развития г. Санкт-Петербурга за 9 месяцев 2023 года представлены в таблице ниже.

	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрь 2022 в % к январю-сентябрю 2021
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрь	январь-сентябрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2220,7	19726,1	93,0	83,2	x <sup>1)</sup>
Индекс промышленного производства, %	x	x	115,5	110,4	102,3
Объем работ по виду деятельности "строительство"	56,0	400,9	109,8	110,8	97,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	292,0	2652,9	132,9	104,3	99,5
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	138,7	1182,8	120,7	120,1	129,2

<sup>7</sup> Санкт-Петербург за 9 месяцев 2023 года: [https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd\\_092023.pdf](https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kd_092023.pdf)

Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	14,0	118,5	105,5	102,2	109,8
Оборот оптовой торговли	1533,3	13714,0	100,5	80,5	84,1
Оборот розничной торговли	203,5	1675,5	120,2	107,2	94,3
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	67,8	599,2	108,1	106,1	105,8
непродовольственными товарами	135,7	1076,3	127,2	107,8	88,7
Оборот общественного питания	17,8	148,4	124,3	118,3	115,1
Объем платных услуг населению	67,5	601,2	105,8	104,8	106,2
Индекс потребительских цен, %	100,5	104,0 <sup>2)</sup>	105,5	105,4	110,0 <sup>2)</sup>

### Основные итоги и выводы:

По предварительной оценке, индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%. Рост выпуска товаров и услуг связан с увеличением объемов работ в обрабатывающих производствах, строительстве, оборотов оптовой и розничной торговли, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, объемов перевозок грузового и пассажирского транспорта.

Индекс промышленного производства в январе–сентябре 2023 года по сравнению с январем–сентябрем 2022 года составил 110,4%, в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года – 115,5%, по сравнению с августом 2023 года – 107,7%.

По виду деятельности "строительство" в январе–сентябре 2023 года объем работ составил 400,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–сентябрю 2022 года – 110,8%.

Ввод в действие жилых домов в январе–сентябре 2023 года составил 2652,9 тыс. м<sup>2</sup>, что на 4,3% больше, чем в январе–сентябре 2022 года. Введено в эксплуатацию 339 много квартирных домов, населением построено 726 индивидуальных жилых дома.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2023 года составил 1182,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2022 года на 20,1%.

Оборот оптовой торговли в январе–сентябре 2023 года составил 13714,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 19,5% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в сентябре 2023 года – 1533,3 млрд. рублей, что на 0,5% больше, чем в сентябре 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе–сентябре 2023 года составил 1675,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,2% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в сентябре 2023 года, соответственно, 203,5 млрд. рублей (на 20,2% больше).

Оборот общественного питания в январе–сентябре 2023 года составил 148,4 млрд. рублей, или 118,3% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре, соответственно, 17,8 млрд. рублей (124,3%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–сентябре 2023 года составил 601,2 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2022 года на 4,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2023 года по сравнению с августом 2023 года составил 100,5%, из него обрабатывающие производства – 100,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98,8%.

В августе 2023 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1553 тыс. человек. В структуре работающих 94,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,0% и по договорам гражданско-правового характера – 3,9% от общего числа работающих.

К концу сентября 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 15,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 11,9 тыс. человек, в том числе 7,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

В сентябре 2023 года статус безработного получили 2,7 тыс. человек (на 1,2 тыс. человек или на 30,9% меньше, чем в сентябре 2022 года). Размеры трудоустройства безработных в сентябре 2023 года были на 0,5 тыс. человек или на 30,2% меньше, чем в аналогичном периоде 2022 года, и составили 1,1 тыс. человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за август 2023 года, составила 88163 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2023 года составила 96,1% к уровню июля 2023 года и 107,8% – к уровню августа 2022 года.

По оперативным данным Управления Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу в январе–сентябре 2023 года в бюджетную систему поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 1552 млрд. рублей, что в номинальном выражении в 1,5 раза больше, чем в январе–сентябре 2022 года.

На 1 сентября 2023 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 25912,9 млрд. рублей, из нее просроченная – 663,6 млрд. рублей или 2,6% от общей суммы задолженности (на 1 августа 2023 года – 2,6%).

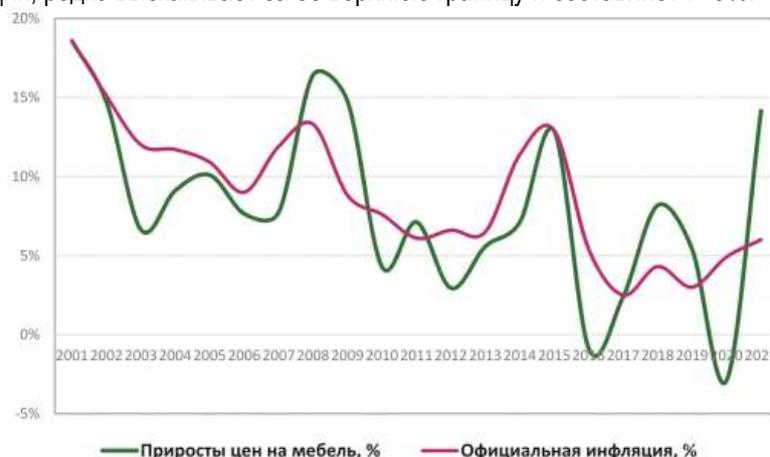
На 1 октября 2023 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 октября 2022 года на 4,2 тыс. единиц (на 1,9%) и составило 214,4 тыс. единиц.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2023 года составила 5589,9 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 10,1 тыс. человек или на 0,2%.

Сокращение численности населения в январе–августе 2023 года произошло из-за естественной убыли и миграционного оттока населения. При этом естественная убыль составила 66% от общей убыли населения

#### 8.4. Анализ рынка объектов оценки<sup>8</sup>

*Динамика цен на мебель.* Стоимость мебели год от года растет, но это неравномерный рост. Согласно официальной статистике, средний ежегодный прирост потребительских цен на мебель более или менее соотносится с показателями инфляции, редко выскакивает за ее верхнюю границу и составляет 7–9%.



Самые высокие ценовые приросты были зафиксированы в следующие годы:

- 2001 год – 18,6%, вследствие роста потребительского спроса после восстановления от дефолта 1998 года, запустившего импортозамещение и развитие внутреннего производства;
- 2008 год – 16,4%, активизация рынка перед мировым финансовым кризисом, завершение периода «тучных» 2000-х годов с высоким уровнем потребления;
- 2015 год – 12,9%, реакция на резкое удорожание валюты в конце 2014 года, спровоцировавшее скачок спроса на товары длительного пользования, включая мебель;
- 2018 год – 8,2%, возобновление роста производства мебели после трехлетнего застоя и ожидание повышения НДС с 18% до 20% 1 января 2019 года.

Даже самые высокие ценовые приросты со временем сглаживаются, что может говорить об ослаблении зависимости российского мебельного рынка от внешних факторов. К примеру, перепады валютных курсов хоть и оказывают влияние на рынок, но не слишком сильное, так как большая часть сырья для производства мебели (древесные плиты, шпон, пластик, фурнитура, метизы и т. д.) теперь выпускается внутри страны. Так, в 2015 году, когда валюта подорожала почти в полтора раза, подскочили и цены на мебель (аналогично инфляции – на 12,9%), но потребительский спрос не подкрепил такое подорожание, поэтому в 2016 году скачок немного скорректировался в обратную сторону – цены снизились на 1%, хотя стоимость валюты продолжала расти.

В 2020 цены снизились на 2,9%. Это самое заметное ценовое падение за рассматриваемый период. Помесячная динамика показывает, что неожиданное снижение произошло в январе, то есть до того, как стало понятно, что новый коронавирус принесет миру столько проблем.

Вообще, январское понижение цен – не исключительная, а довольно типичная ситуация. В длинные новогодние праздники экономическая активность замирает, торговые компании заманивают покупателей рождественскими скидками, в том числе для того, чтобы сбыть избыточный прошлогодний товар. Затем цены, как

<sup>8</sup> Мебельщик Сибири 09/2021. Мебельная отрасль России: отличные перспективы потом, несмотря на сложности сейчас: <https://mebelsib.biz/archive-of-the-issues/2021/09/mebelnaya-otrasl-rossii-otlichnye-perspektivy-potom-nesmotrya-na-slozhnosti-seichas/>; ЛесПромИнформ №6 (160), 2021 г. Российский рынок деревянной мебели: <https://lesprominform.ru/articles.html?id=6049>

правило, возвращаются к нормальному росту, особенно во второй половине года. Но падение в начале 2020 года было слишком сильным, а восстановление в течение первых трех кварталов – очень медленным. В частности, наборы корпусной мебели подешевели за год почти на 10%. Поэтому снижение цен в сочетании с режимом самоизоляции сделало мебель привлекательным товаром и поспособствовало росту спроса.

Но самое интересное началось в 2021 году. Ситуация абсолютно зеркальная: если в январе 2020 года цены упали, то в январе этого года подскочили, и больше всего потерявшая в цене корпусная мебель за четыре месяца 2021 года подорожала на 16%. Основной причиной стал резкий весенний рост цен на сырье – древесные плиты и другие комплектующие.

*Розничные продажи мебели.* Несмотря на бешеный рост производства мебели, наблюдаемый последнее время, с розничными продажами все не так гладко, как бы это не выглядело парадоксально. Абсолютный рекорд во всей рознице был зафиксирован в 2014 году: в ценах 20-го года он составил 520 млрд рублей. После кризиса 2015 – 2016 гг. рынок мебели так и не восстановился — продажи в сопоставимых ценах по-прежнему далеки от 2014 года. Основной причиной стагнации на протяжении 2017-2019 гг. оставалось отсутствие улучшения благосостояния россиян. В 2019 году объем продаж был уже 450 млрд рублей, а 2020 отметился падением на 9% до 411 млрд рублей. Более того, первые три месяца этого года также характеризуются продолжением падения: -4%, 92 млрд рублей.

Предполагалось, что ажиотаж на строительном рынке в 2018-2019 годах и рост объемов ввода жилья могут привести к росту спроса на мебель, но в итоге у застройщиков скопилось большое количество непроданных квартир. Возведенное жильё нужно было реализовать. Для помощи застройщикам в прошлом году, в период пандемии, была введена программа субсидирования ставок по ипотеке, что привело к взлёту цен и к бешеным очередям за дешёвыми кредитами. Удорожание недвижимости «съело» всю экономию граждан. Сегодня до 90% всех сделок по покупке квартир происходит с привлечением ипотечных кредитов: купив таким образом квартиру, ипотечный платеж у человека составляет до 70% дохода, и в данной ситуации уже не до приобретения мебели.

Получается, с одной стороны, есть огромный потенциальный нереализованный спрос покупателей мебельной продукции. С другой стороны, сильнейшая закредитованность населения в связи с падением общих доходов в совокупности с ростом цен, приводит к тому, что у людей банально нет средств на покупку мебели.

Отсюда — продолжающееся падение розничных продаж, при том, что действительно огромная подушка спроса вроде бы на рынке существует, но она пока остаётся отложена.

*Структура продаж по ценовым сегментам.* В этой структуре продаж низкий ценовой сегмент занимает половину (49,3%) российского рынка мебели, средний — 37,1%, высокий — 13,6%, а ведь именно высокий превалировал еще 10 лет назад и занимал 25-28% рынка. Такое изменение в сторону дешевой мебели стало следствием продолжающейся негативной динамики сокращения доходов населения. У покупателей мебели есть определённые проблемы с доходами. Сегодня люди не могут покупать дорогую мебель и стараются искать для себя более бюджетные варианты. И это также выливается в то, что люди не имеют возможности сразу купить мебель на всю свою жилплощадь, например, на всю квартиру, приходится покупать постепенно, что также ограничивает на самом деле текущий спрос.

*Перспективы развития мебельного рынка в России в 2023 году<sup>9</sup>.* Для мебельной индустрии, как и для других сфер российского рынка, 2022 год стал периодом ощутимых потрясений и существенных преобразований.

Быстро меняющаяся реальность диктует свои условия, а производители и продавцы вынуждены менять стратегию развития буквально мгновенно. В 2023 году эксперты отрасли прогнозируют следующие перспективы развития мебельного рынка в России в 2023 году.

- Дальнейшая подстройка под потребителя

Успешно пережить 2022 год смогли компании, которые до этого крепко стояли на ногах и уделяли равнозначное внимание всем составляющим бизнеса: наличию актуального ассортимента, производству, развитию собственной розничной сети или франшизы. В 2023 году следует ожидать, что мебельщики продолжат искать новые возможности для удержания постоянных клиентов и привлечения новых.

Российский мебельный сектор отличается высокой конкуренцией, а продукция в одном ценовом сегменте примерно одинакового качества. Это означает, что уже в ближайшем будущем мебельным компаниям жизненно важно сосредоточиться на поиске уникальных предложений, с помощью которых они смогут удерживать покупателей. В частности, прогнозируется, что производители крупноформатной мебели проявят интерес к производству дополнительных мелких предметов интерьера, которые можно продавать в дополнение к основному товару.

- Введение недорогих линеек

В 2022 году наблюдался ощутимый спад в продажах, что было обусловлено неопределенностью и состоянием ожидания. Чтобы компенсировать потери, мебельным компаниям целесообразно пересмотреть свои

<sup>9</sup> Перспективы развития мебельного рынка в 2023 году: <https://vc.ru/u/1050576-td-sovuz/595116-perspektivy-razvitiya-mebel'nogo-rynka-v-2023-godu>

стратегии ценообразования и дополнить основной ассортимент линейками бюджетных товаров. При этом важно добиться баланса достойного качества и цены, чтобы сохранить «лицо» и репутацию бренда.

- Тесное сотрудничество с застройщиками

Кризис 2022 года больно ударил по многим отраслям российского бизнеса, в том числе существенно затронул застройщиков. Быстро меняющиеся условия ипотечного кредитования и неустойчивые цены не способствовали хорошим продажам недвижимости. Девелоперы были вынуждены искать новые пути привлечения потенциальных клиентов. Одним из вариантов могут стать коллаборации мебельщиков и застройщиков, в рамках которых производители мебели будут предлагать покупателям квартир линейки мебели, разработанные под типовые планировки.

- Тестирование новых материалов и концепций

Еще весной 2022 года мебельщики столкнулись с разрывом отработанных годами цепочек поставок и необходимостью искать новых поставщиков взамен ушедших с российского рынка. В следующем году эта тенденция продолжится и приобретет новые грани. Представители мебельной отрасли будут стремиться найти таких поставщиков, которые не только в состоянии заменить предыдущих, но и предложить новые альтернативные материалы и креативные дизайнерские решения.

Здесь может сформироваться два противоположных направления. Первое — максимальная персонализация с целью воплотить в жизнь буквально любое пожелание клиента. Второе — производство максимально универсальной и практичной мебели, с помощью которой можно создавать многофункциональное жилое пространство.

В общем можно уверенно констатировать, что российский мебельный рынок достойно справляется с выпавшими на его долю испытаниями. При этом необходимо осознавать, что в будущем покупатели будут более осмысленно подходить к выбору мебели. Импульсивные покупки останутся в прошлом. Это потребует от производителей разработки и быстрого внедрения новых стратегий для привлечения аудитории. Тот, кто сумеет сделать это эффективнее других, получит преимущества и новый толчок к развитию.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки (Договор от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной».
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Определение наиболее эффективного использования (НЭИ).
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Составление отчета об оценке.

### 9.2. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке

Согласно п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

Применение всех трех подходов к оценке не является обязательным и иногда ведет к получению необъективных результатов. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых целесообразно, оправдано или возможно для оценки конкретного объекта оценки, а также исходя из имеющихся данных и предполагаемого использования результата оценки.

При выборе подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, категория оцениваемого актива, достоверность, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

*Затратный подход.*

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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».

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный и информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

В области оценки активов, применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная на основе затратного подхода оценка, является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новому или с небольшим сроком эксплуатации оборудованию, для которого величина стоимости производства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным, например оценка стоимости на малоактивных, либо специализированных рынках.

С точки зрения теории оценки, сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость любого объекта оценки зависит от величины затрат инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем уровне цен на дату оценки.

**При оценке величины рыночной арендной платы затратный подход не может быть использован в чистом виде. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей только право пользования и владения улучшением в течение определенного срока. Однако Оценщик принял решение провести расчет арендной платы за движимое имущество на основе его рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость движимого имущества определялась с помощью затратного подхода.**

*Сравнительный подход.*

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

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

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или ценах предложений на аналогичные объекты. Если такая собственность на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

**Поскольку Оценщику не удалось найти достоверных данных о сдаче в аренду движимого имущества, подобного оцениваемому, сравнительный подход в настоящей работе не применялся.**

*Доходный подход.*

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования (периода в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**В рамках настоящей оценки, исходя из имеющейся в распоряжении Оценщика информации по объектам оценки и по результатам проведенного анализа рынка объектов оценки, Оценщиком принято решение об использовании доходного подхода с использованием методологии (техники) компенсации затрат (арендодателя) к определению рыночной арендной платы за объекты движимого имущества, которая рассчитывалась на основании рыночной стоимости, определяемой в рамках затратного подхода.**

### **9.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки с использованием затратного подхода**

*Методология*

Для определения рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода Оценщик использовал метод индексации.

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в стоимость затрат на замещение или воспроизводство (без учета износа) на дату проведения оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как стоимость затрат на замещение или воспроизводство по результатам последней переоценки.

С позиций теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе индексации значение стоимости затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$S = C \times I_{кор}^{10},$$

где  $C$  – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения;

$I_{кор}$  – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Пересчет старой балансовой стоимости в новую полную стоимость, соответствующую новому уровню затрат на дату оценки, представляет собой метод долгосрочной индексации, при котором период индексации измеряется несколькими годами. Корректирующий индекс определяется при этом по формуле:

$$I_{кор} = I_{оц} / I_{см}$$

где  $I_{оц}$  – базисный ценовой индекс на 31.12 предшествующего года по отношению к году, в котором проводится оценка;

$I_{см}$  – базисный ценовой индекс на 31.12 предшествующего года по отношению к году, в котором зафиксирована балансовая стоимость.

**Оценщик акцентирует, что применяемый метод имеет допущение соответствия первоначальной балансовой стоимости рыночной на момент ее приобретения (постановки на баланс), в том числе и для**

<sup>10</sup> Учебное пособие. «Оценка стоимости машин и оборудования»/ Н. В. Вейг. – Изд-во СПбГУЭФ, 2009 – стр. 33

имущества, приобретенного за счет средств городского бюджета на рыночных условиях в результате реализации конкурсных, тендерных и аукционных процедур, носящих рыночный характер.

*Определение корректирующих индексов*

Для вычисления корректирующего индекса Оценщик использовал информацию о значении индексов потребительских цен для данных объектов, рассчитанного на основе данных Росстата<sup>11</sup>:

Показатель/год	Декабрь 2015	Декабрь 2016	Декабрь 2017	Декабрь 2018	Декабрь 2019	Декабрь 2020	Декабрь 2021	Декабрь 2022	Октябрь 2023
К декабрю предыдущего года (в %)	113,65	106,54	102,75	104,1	102,95	104,79	105,58	112,7	104,96

В таблице выше указаны цепные индексы (показывают изменение цен за период по отношению к тому же периоду предшествующего года), поэтому необходимо вычислить базисные индексы, которые показывают изменение цен за период по отношению к тому же периоду базисного года (2023 г.). Путем их последовательного перемножения цепных индексов Оценщик рассчитал базисные индексы. Ниже представлены значения корректирующего индекса для объектов оценки.

Показатель/год	Декабрь 2015	Декабрь 2016	Декабрь 2017	Декабрь 2018	Декабрь 2019	Декабрь 2020	Декабрь 2021	Декабрь 2022	Октябрь 2023
К декабрю предыдущего года (в долях)	1,1365	1,0654	1,0275	1,041	1,0295	1,0479	1,0558	1,127	1,0496
Корректирующий индекс	1,7450	1,5354	1,4411	1,4026	1,3473	1,3087	1,2489	1,1829	1,0496

По 3-м объектам оценки Заказчик не представил балансовой стоимости, так как эти объекты входят в стоимость здания. Оценщиком были найдены прямые аналоги (копии объявлений о продаже/производстве Объектов, с указанием источников и расчетом рыночной стоимости приведены в Приложении № 12.1 к Отчету)

Объект оценки	Ситуация на рынке на дату оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, без учета НДС (рубли)
Барная стойка с встроенной мойкой по индивидуальному проекту	На рынке присутствуют фирмы производящие барные стойки по индивидуальному проекту, аналогичные оцениваемой	441 875
Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	На рынке присутствуют прямые аналоги	6 151
Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	На рынке присутствуют прямые аналоги	48 116

*Расчет износов и устаревания*

Учитывая динамику ввода оцениваемых объектов, Исполнителем по описанной выше методике были рассчитана стоимость затрат на воспроизводство, которая затем была скорректирована на величину совокупного износа. Величина совокупного износа определялась, исходя из величина физического износа, функционального и экономического устаревания.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки определяется как сумма восстановительной стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа:

$$S_{\text{умог}} = S \times (1 - K),$$

где **S** – полная стоимость воспроизводства;

**K** – совокупный накопленный износ.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта на момент оценки в процентном выражении под воздействием физических, функциональных и внешних факторов.

Таким образом, накопленный износ включает в себя следующие элементы:

- Физический износ – потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности оцениваемого объекта, обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.
- Функциональное устаревание – потеря стоимости оцениваемого объекта в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования. Функциональное устаревание существующих машин и оборудования обычно связывают с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке новой техники такого же функционального назначения. Здесь понятие «новая техника» отражает не отсутствие у нее физического износа, а целый комплекс ее особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при ее создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства.
- Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемому объекту. Внешнее устаревание оценивается по снижению уровня цен на аналогичные объекты, испытавшие сокращение их сбыта из-за изменения конъюнктуры рынка, законодательства или социально-

<sup>11</sup> Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по РФ в 1991 -2023 гг. <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

политической обстановки.

**Физический износ** объекта оценки определялся с помощью метода экспертизы технического состояния. Данный метод предполагает привлечение экспертов (чаще всего технических специалистов Заказчика, обслуживающих оцениваемое оборудование) для определения технического состояния объекта и определения степени его физического износа. Также используются данные обследования технического состояния оборудования, которое периодически проводят ремонтные службы предприятия. Оценка физического износа при использовании данной методики<sup>12</sup> проводится при помощи специальной оценочной шкалы, представленной ниже.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
<b>Отличное</b>	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	До 5
<b>Очень хорошее</b>	Бывшее в эксплуатации оборудование в отличном состоянии	6-25
<b>Хорошее</b>	Бывшее в эксплуатации оборудование в хорошем состоянии	26-40
<b>Достаточно хорошее</b>	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.	41-60
<b>Удовлетворительное</b>	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т. д.	61-80
<b>Близкое к неудовлетворительному</b>	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственные узлы	81-95
<b>Неудовлетворительное</b>	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	96-100

В соответствии с вышеуказанной таблицей, и по данным визуального осмотра, оценщик определил величину физического износа оцениваемых объектов:

№ п/п	Наименование	Коэффициент износа
1.	Барная стойка	25%
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	40%
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	25%
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	25%
5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	25%
6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	25%
7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	30%
8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	40%
9.	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	40%
10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	40%
11.	Стул тип 1(стул белый)	30%
12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 x59 x79) черный	30%
13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	40%
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	40%
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	40%

**Для определения функционального устаревания** оборудования используется шкала экспертных оценок для определения функционального устаревания оборудования (см. таблицу ниже), разработанная Тевелевой О. В. (управляющий ООО «КИЦИК Лабрейт.Ру»), опубликованной на Форуме независимых оценщиков движимого имущества ([www.kikindaocenka.borda.ru](http://www.kikindaocenka.borda.ru)).

Функциональное устаревание	Величина устаревания, %	
1. Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.	0%	
2. Не высокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п) аналоги которого выпускаются на дату оценки	2.1. прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	2.2. модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%

<sup>12</sup> А. П. Ковалев, А.А. Кушель, в.С. Хомяков. Ю. В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Коралев, С.М. Чемерикин. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. - Москва, «Интерреклама», 2003 г.

3. Не высокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т. п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	3.1. выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	3.2. выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
4. Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т. д.)	4.1. прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	4.2. выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
5. Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т. д.)	5.1. прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	5.2. выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

На дату оценки выпускаются прямые аналоги объектов оценки, соответствующие предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка. Таким образом, величина функционального устаревания объектов оценки – 0 %.

**Внешнее (экономическое) устаревание** объекта оценки определялся исходя из данных, представленных в таблице ниже<sup>13</sup>.

№, п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Уровень экономического устаревания
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0%
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов - изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10%
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30%
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один-два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой.	50%
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции.	100%

На рынке мебели присутствует активные спрос и предложение; признаков внешнего (экономического) устаревания на данном рынке на дату оценки Оценщиком не выявлено – величина внешнего устаревания принята 0 %.

Величина накопленного износа в рамках Отчета определялась с помощью мультипликативного метода:

$$K = 1 - (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{вн})^{14},$$

где  $K_{физ}$  – физический износ;

$K_{фун}$  – функциональное устаревание;

$K_{вн}$  – внешнее (экономическое) устаревание

При мультипликативном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтенные ранее виды износа.

Далее приведена расчетная таблица рыночной стоимости объектов оценки. Далее приведена расчетная таблица рыночной стоимости объектов оценки, без учета НДС, согласно описанной выше методологии.

<sup>13</sup> Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества. URL: <http://www.science-education.ru/109-9384>

<sup>14</sup> Оценка машин и оборудования: Учебное пособие. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – 64 с.

№	Наименование имущества (по бухгалтерскому учету)	Год постановки на учет	Первоначальная балансовая стоимость за единицу (рубли)	Расчетное значение индекса	Стоимость замещения на дату оценки (рубли)	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный накопленный износ, %	Рыночная стоимость, на дату оценки (рубли)
1	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	2016	В составе здания	х	441 875	25%	0%	0%	25%	331 406
2	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	2016	В составе здания	х	48 116	40%	0%	0%	40%	28 870
3	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	2017	31 719,60	1,4411	45 713	25%	0%	0%	25%	34 284
4	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2017	86 367,60	1,4411	124 468	25%	0%	0%	25%	93 351
5	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	2017	19 173,00	1,4411	27 631	25%	0%	0%	25%	20 723
6	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	2017	14 355,00	1,4411	20 688	25%	0%	0%	25%	15 516
7	Табурет (барный, высота 750 мм)	2017	4 059,00	1,4411	5 850	30%	0%	0%	30%	4 095
8	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	2017	9 405,00	1,4411	13 554	40%	0%	0%	40%	8 132
9	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	2017	9 471,82	1,4411	13 650	40%	0%	0%	40%	8 190
10	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	2017	23 661,00	1,4411	34 099	40%	0%	0%	40%	20 459
11	Стул тип 1(стул белый)	2017	4 890,60	1,4411	7 048	30%	0%	0%	30%	4 934
12	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2017	4 400,00	1,4411	6 341	30%	0%	0%	30%	4 439
13	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	2017	154 638,00	1,4411	222 856	40%	0%	0%	40%	133 714
14	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	2017	235 232,00	1,4411	339 004	40%	0%	0%	40%	203 402
15	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	2016	В составе здания	х	6 151	40%	0%	0%	40%	3 691

#### 9.4. Определение рыночной стоимости права владения и пользования объектами оценки в рамках доходного подхода (метод компенсации затрат арендодателя)

##### Методология

Данный метод основывается на следующем принципе: арендодатель вложил денежные средства в покупку приносящей доход актив в обмен на право получать в будущем доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. При этом арендный платеж должен обеспечить собственнику определенную норму дохода и позволить по окончании срока аренды восстановить объект до первоначального состояния или, в случае износа объекта аренды до состояния, делающего его восстановление экономически нецелесообразным, утилизировать объект и приобрести новый.

Определение величины рыночной арендной платы на основе доходного подхода (метод компенсации затрат) производится следующим образом: вначале определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, затем проводится расчет арендной ставки, исходя из требуемой владельцами аналогичных объектов доходности инвестиций.

Для объекта, который полностью изнашивается в течение срока аренды, величина арендного платежа, удовлетворяющего условиям получения дохода и амортизации сдаваемого в аренду актива, аналогична авансовым взносам на амортизацию, так называемого, самоамортизирующегося кредита и рассчитывается по формуле:

$$PMT = \frac{V \cdot i}{(i+1) - (1+i)^{-(n-1)}} \quad (1)$$

где:  $PMT$  – периодический авансовый платеж за пользование объектом;

$V$  – рыночная стоимость арендуемого имущества на дату сдачи в аренду;

$i$  – рыночная норма дохода на вложенный в объект аренды капитал (ставка дисконтирования);

$n$  – количество периодов, в течение которых поступают арендные платежи.

Для объекта, который в течение срока аренды изнашивается не полностью формула (1) примет вид:

$$PMT = \frac{(V - Ocm) \cdot i}{(i+1) - (1+i)^{-(n-1)}} + \frac{Ocm \cdot i}{i+1} \quad (2)$$

где:  $Ocm$  – остаточная стоимость объекта на дату окончания аренды.

Формула (2) является универсальной с точки зрения учета в величине арендной платы затрат, производимых арендатором. В случае, если предполагается, что за время аренды объекта его стоимость в результате проводимых арендатором ремонтных работ возрастет, первое слагаемое правой части формулы (2) становится отрицательным, т. е. компенсирует затраты арендатора на улучшение объекта. При этом абсолютная величина затрат не важна, важно только, как реально увеличится стоимость объекта в конце срока аренды, т. е. на момент его возврата арендодателю.

В соответствии с вышеприведенными формулами рассчитывается чистый арендный платеж.

*Описание расчета и расчет рыночной стоимости права владения и пользования объектами оценки*

Для определения базовой ставки аренды Оценщик использовал формулу (2) с учетом рассчитанных выше значений стоимостей арендуемого имущества на дату сдачи в аренду, остаточной стоимости арендуемого имущества на дату окончания аренды, рыночной нормы дохода на вложенный в объект аренды капитал и количества периодов, в течение которых поступают арендные платежи.

Количество периодов поступления арендных платежей определяется исходя из срока аренды и количества периодов в году. Для целей настоящей оценки предполагается заключить договор аренды на срок 3 года, или 36 месяцев.

При расчете арендной платы были приняты следующие исходные условия:

1. Стоимости объектов на начало аренды приняты равными рыночным стоимостям на дату оценки.
2. Стоимости объектов на конец аренды приняты равными стоимости на начало аренды, уменьшенной на величину амортизации за весь срок аренды (амортизация актива происходит ежемесячно линейным методом).
3. Срок аренды принять равным 36 месяцам, соответственно количество платежей за срок аренды также равно 36.
4. Остаточный срок жизни принят равным сроку экономической жизни объекта<sup>15</sup>, уменьшенному на фактический срок использования.

Согласно данным документов, предоставленных Заказчиком, срок полезного использования объектов оценки (не входящих в состав здания) 84 месяца (7 лет), дата ввода эксплуатацию декабрь 2017 года, таким образом срок фактического использования (на ноябрь 2023 года) составляет 72 месяца. При визуальном осмотре и беседе с представителем Заказчика было установлено, что мебель находится в отличном/хорошем состоянии и может

<sup>15</sup> Срок экономической жизни объекта - период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

использоваться дольше чем установленный срок полезного использования. Поэтому при дальнейших расчетах Оценщик использовал данные срока экономической жизни оборудования, который были получен в результате экспертного опроса и с учетом Постановления Правительства РФ от 16 июня 1997 г. №720 по действующим нормам, разработанным во ВПКТИМ (Всероссийский проектно-конструкторский и технологический институт мебели). Таблица представлена ниже:

Сроки службы мебели

Наименование мебели		Средний срок службы, лет
Мебель для прихожей	Шкафы для хранения обуви, одежды, головных уборов	20
	Стол обеденный	15
Мебель для комнаты	Стол письменный	20
	Стол журнальный	10
	Стол туалетный, трельяж, трюмо	15
	Шкаф-комод для хранения одежды и белья	20
	Шкаф для хранения посуды	20
	Шкаф для хранения книг, книжные полки	20
	Кровать	20
	Мебель для отдыха (софа, диван-кровать, кушетка, кресло для отдыха)	15
	Стул	10
	Мебель для кухни	Шкафы-столы: рабочие, под мойку, комбинированный (универсальный), навесной (шкаф-полка)
Стол обеденный		15
Стул, табурет		10
Детская мебель	Шкафы детские для хранения игрушек, книг, одежды, белья	15
	Кровать детская	5
	Стул детский	5
	Стол детский	5

В соответствии с вышеуказанной таблицей, по данным визуального осмотра и основываясь на рекомендациях экспертов, размещенных на профильных сайтах оценщиков Оценщик установил срок полезного использования оцениваемых объектов:

№ п/п	Наименование	Срок экономической жизни	
		Год	Месяц
1.	Барная стойка	20	240
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	12	144
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	15	180
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	15	180
5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм))	15	180
6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	15	180
7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	10	120
8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	120
9.	Стул тип 2(Стул КАИ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	120
10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	10	120
11.	Стул тип 1(стул белый)	10	120
12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	10	120
13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	15	180
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	15	180
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	12	144

5. Рыночная норма дохода на вложенный в объект аренды капитал (ставка дисконтирования) рассчитывалась методом кумулятивного построения.

Теоретически метод кумулятивного построения (метод суммирования) основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. В общем случае метод построения формализуется в следующем виде: ставка дисконтирования = безрисковая ставка + премия за риск.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно, под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Премия за риск учитывает типы риска, присущие инвестициям в тот или иной актив. Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в оцениваемое движимое имущество являются: экономические

и политические риски; социальные и региональные факторы; предпринимательские риски и специфические риски (риски, связанные со спецификой объектов оценки).

Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$r = r_0 + \sum dr_i$$

где:

$r_0$  – безрисковая ставка;

$dr_i$  – премия за i-й риск.

В качестве безрисковой ставки взята ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации. На дату оценки она составляла – 15,0 %.<sup>16</sup>

Как было отмечено выше, ставка дисконтирования определена методом кумулятивного построения.

Анализ факторов риска и расчёт поправки на риск представлен ниже:

Факторы риска	Величина риска								
	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,25	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	4,0	5,0
<i>Группа 1. Экономические и политические факторы</i>									
Экономическая ситуация в стране		x							
Экономическая ситуация на местном уровне		x							
Уровень занятости населения			x						
Уровень доходов населения			x						
Количество наблюдений	0	0	0	0	2	0	2	0	0
Взвешенный итог	0	0	0	0	4	0	6	0	0
<b>Итого по Группе 1</b>	<b>10</b>								
<i>Группа 2. Факторы предпринимательского риска</i>									
Рост материальных и других затрат				x					
Снижение объема продаж				x					
Количество наблюдений	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	0		0	5	0	0	0
<b>Итого по Группе 2</b>	<b>5</b>								
<i>Группа 3. Социальные и региональные факторы</i>									
Изменения и противоречия в местных стандартах, нормах и правилах		x							
Отсутствие соц. Программ (развитие района, дотаций, поддержка малого предпринимательства и др.)		x							
Количество наблюдений	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>Итого по Группе 3</b>	<b>1</b>								
<i>Группа 4. Специфические риски</i>									
Риски, связанные со спецификой объектов оценки		x							
Количество наблюдений	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0,5	0	0	0	0	0	0	0
<b>Итого по Группе 4</b>	<b>0,5</b>								
<b>Итого</b>	<b>16,5</b>								
<b>Количество учтенных факторов</b>	<b>9</b>								

Таким образом, ставка дисконтирования составляет:

№ п/п	Показатель	Значение показателя
1	Безрисковая ставка	15,0 %
2	Экономические и политические риски	10,0 %
3	Предпринимательские риски	5,0 %
4	Социальные и региональные риски	1,0 %
5	Специфические риски	0,5 %
Итого ставка дисконтирования		31,5 %

### Результаты расчета

Далее представлен расчет величины арендной платы за объекты оценки в рамках доходного подхода ниже:

<sup>16</sup> Официальный сайт Банка России: [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/)

№	Наименование имущества (по бухгалтерскому учету)	Год постановки на учет	Фактический срок использования, месяц	Срок экономической жизни, месяц	Остаточный срок жизни, месяц	Срок аренды, и кол-во платежей месяц	Рыночная норма дохода на вложенный в объект аренды капитал в месяц	Стоимость за единицу на начало срока аренды, рубли, без НДС	Стоимость объекта на конец срока аренды, рубли, без НДС	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в месяц без НДС (за единицу имущества)
1.	Барная стойка	2016	84	240	156	36	2,31%	331 406	254 928	8 837
2.	Насос канализационный Grundfos	2016	84	144	60	36	2,31%	28 870	11 548	958
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	2017	72	180	108	36	2,31%	34 284	22 856	976
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2017	72	180	108	36	2,31%	93 351	62 234	2 659
5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	2017	72	180	108	36	2,31%	20 723	13 816	590
6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	2017	72	180	108	36	2,31%	15 516	10 344	442
7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	2017	72	120	48	36	2,31%	4 095	1 024	147
8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	2017	72	120	48	36	2,31%	8 132	2 033	292
9.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	2017	72	120	48	36	2,31%	8 190	2 048	294
10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	2017	72	120	48	36	2,31%	20 459	5 115	734
11.	Стул тип 1(стул белый)	2017	72	120	48	36	2,31%	4 934	1 233	177
12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2017	72	120	48	36	2,31%	4 439	1 110	159
13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	2017	72	180	108	36	2,31%	133 714	89 142	3 808
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	2017	72	180	108	36	2,31%	203 402	135 602	5 793
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	2016	84	144	60	36	2,31%	3 691	1 476	123

### Расчет арендной ставки с учетом графика работы, установленного Заданием на оценку.

В соответствии с Заданием на оценку, график работы: Понедельник – пятница: 12:00 – 21:00, суббота, воскресенье: 11:00—21:00. Выставочный зал закрыт на реэкспозицию в среднем в год на 75 дней. Так как к объектам оценки доступ возможен только в часы работы музея, Оценщик скорректировал полученную ставку из расчета количество дней в году 365, рабочих дней 290 (365 дней-75 дней):

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в месяц без НДС (за единицу имущества)	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в год без НДС (за единицу имущества)	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в день без НДС (за единицу имущества)	Количество рабочих дней в году	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в год без НДС (за единицу имущества)	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в месяц без НДС (за единицу имущества)
1.	Барная стойка	8 837	106 044	290,53	290	84 254	7 021
2.	Насос канализационный Grundfos	958	11 496	31,50	290	9 134	761
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	976	11 712	32,09	290	9 305	775
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2 659	31 908	87,42	290	25 352	2 113
5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	590	7 080	19,40	290	5 625	469
6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	442	5 304	14,53	290	4 214	351
7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	147	1 764	4,83	290	1 402	117
8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	292	3 504	9,60	290	2 784	232
9.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	294	3 528	9,67	290	2 803	234
10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	734	8 808	24,13	290	6 998	583
11.	Стул тип 1(стул белый)	177	2 124	5,82	290	1 688	141
12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	159	1 908	5,23	290	1 516	126
13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	3 808	45 696	125,19	290	36 306	3 026
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	5 793	69 516	190,45	290	55 232	4 603
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	123	1 476	4,04	290	1 173	98

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости как наиболее вероятной стоимости прав на Объект оценки через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках данной оценки был применен только доходный подход к оценке. Обоснование отказа от применения сравнительного и затратного подходов приведено в разделе 9.2

Поскольку при расчете стоимости Объекта оценки был применен только один подход - доходный, согласование стоимостей не требуется, стоимость, полученная в рамках подхода, принимается как рыночная.

Результаты расчетов представлены в таблице ниже:

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в месяц без НДС (за единицу имущества)
1.	Барная стойка	7 021
2.	Насос канализационный Grundfos	761
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	775
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2 113
5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	469
6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	351
7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	117
8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	232
9.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	234
10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	583
11.	Стул тип 1(стул белый)	141
12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	126
13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	3 026
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	4 603
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «lddis»	98

Итоговая величина рыночной стоимости имущественного права пользования и владения за объекты оценки, без учета НДС, на дату оценки 16.11.2023 года (с учетом необходимого округления)

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом, рубли в месяц без НДС (за единицу имущества)
1.	Барная стойка	7 020
2.	Насос канализационный Grundfos	760
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	780
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	2 110
5.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	470
6.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	350
7.	Табурет (барный, высота 750 мм)	120
8.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	230
9.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	230
10.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	580
11.	Стул тип 1(стул белый)	140
12.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	130
13.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	3 030
14.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	4 600
15.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «lddis»	100

## 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО) I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14 апреля 2022 года (в действующих редакциях); Федерального стандарта оценки (ФСО) №10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328 (в действующей редакции), а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков»

Основываясь на фактах, в пределах сделанных допущений и применяемых в настоящей оценке методик и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) 16 ноября 2023 года рыночная арендная плата за объекты оценки, без учета НДС, с учетом необходимого округления составляет:

№ п/п	Наименование	Кол-во (шт.)	Рыночная арендная плата в месяц за единицу	Рыночная арендная плата в месяц
1.	Барная стойка с встроенной мойкой (материал- нержавеющая сталь) и смесителем по индивидуальному проекту: материал ЛДСП, ЛВЛ (зона обслуживания: длина=15,15м, высота=1,15м, глубина=1,1м; рабочая зона: длина=8,1м, высота=0,9м, глубина=0,6м)	1 комплект	7 020	7 020
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	760	760
3.	Стол тип 1 (Стол квадратный 700*700 мм)	8	780	6 240
4.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	2 110	2 110
5.	Стол тип 2 (Стол прямоугольный 3500*800 мм)	1	2 110	2 110
6.	Стол тип 4 (обеденный круглый темно-коричневый (стол.900 мм)	4	470	1 880
7.	Стол тип 3 (обеденный круглый темно-коричневый (столеш.700 мм))	8	350	2 800
8.	Табурет (барный, высота 750 мм)	7	120	840
9.	Стул тип 4 (Стул Сидней сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	10	230	2 300
10.	Стул тип 2(Стул КАЙ сиденье эко-кожа (кофе), ножки орех)	14	230	3 220
11.	Стул тип 3 (Стул КЕННЕДИ (дерево)+ подушка (черн. нат. кожа)	8	580	4 640
12.	Стул тип 1(стул белый)	12	140	1 680
13.	Стул "SIMPLE WOOD"(47 х59 х79) черный	2	130	260
14.	Диван тип 2 (Диван из 2-х секций)	1	3 030	3 030
15.	Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)	1	4 600	4 600
Оборудование в кухне				
1.	Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»	1	100	100
2.	Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317	1	760	760
<b>Итого</b>				<b>44 350</b>

Мы, нижеподписавшиеся, **настоящим удостоверяем**, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

1. Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с Законом проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора аренды сроком до 3 лет .

2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями и ограничительными условиями, принятыми в ходе проведения данной оценки, а также объемом информации, используемой при проведении оценки.

3. Определение стоимости Объекта оценки проведено на основе документов и информации, приведенных в соответствующих разделах настоящего Отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных Оценщику на дату проведения оценки.

4. Полученное значение рыночной стоимости действительны на дату проведения оценки 16 ноября 2023 года, и может быть распространена на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета).

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен при соблюдении требования независимости Оценщика, предусмотренного Законом. Оценка была проведена, а Отчет был составлен в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации.

6. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

7. Стоимость работ по оценке ни в коей мере не связана с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем Отчете.

8. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя.

9. В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в Договоре от 13.11.2023 № 75-2023 между СПб ГБУК «ЦВЗ «Манеж» и ООО «Оценка на Миллионной»

Оценщик

В. В. Голубева

Генеральный директор  
ООО «Оценка на Миллионной»

К. В. Карчавец

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 12.1. Информация об объектах-аналогах

Информация об объектах-аналогах была актуализирована путем телефонного опроса представителей собственников (продавцов) с целью уточнения ценовой информации (включен ли в стоимость НДС и пр. расходы). Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной информации. Информация, представленная в сети интернет, признается достоверной, несмотря на тот факт, что данные объявления не носят характер публичной оферты, а носят лишь информативный характер, что отражено на специализированных сайтах.

#### Барная стойка.

The screenshot shows the website for Stol-stone.ru, a company specializing in stone products. The header includes the company logo, contact information (8 (812) 309-89-45), and a 'Call for a quote' button. A sidebar on the left lists various products like sinks, stairs, and stone tables. The main content area features a section titled 'Фото наших барных стоек для кафе и ресторанов' (Photos of our bar counters for cafes and restaurants). Below this, three specific bar counter models are displayed with their respective photos, descriptions, materials, and prices. Each model has a 'Подробнее' (More details) and 'Заказать' (Order) button.

Model Name	Area (m²)	Material	Price (rubles)
Стойка для пивного бара с подсветкой	3.7	H6 Mass	50 669
Барная стойка для паба	4.25	Cortina	62 691
Барная стойка для ресторана	3.3	Stonon	72 393

<https://www.stol-stone.ru/barmye-stojki/dlja-kafe-i-restoranov/>

The screenshot shows a catalog page from forsa-spb.ru. On the left, there is a vertical menu with red buttons for various categories: 'Барные аксессуары', 'Гардеробы', 'Стулья', 'Столешницы', 'Подстолья', 'Уличная мебель', 'Складная мебель', 'Дизайн интерьера', and 'Дизайн и пошив штор'. Below the menu is a promotional banner for a 5% discount. The main part of the page is a grid of product images, each with a caption and a price. The products are various styles of bar counters for different settings like cafes, pubs, and restaurants.

Product Description	Price (rubles)
Барная стойка для кафе с витриной	от 32000 руб. за п.м.
Барная стойка для кафе в ЦПКо	от 32000 руб. за п.м.
Барная стойка для кафе с витриной	от 32000 руб. за п.м.
Барная стойка для кафе с витриной и шкафом	от 35000 руб. за п.м.
Барная стойка для кафе с витринами	от 35000 руб. за п.м.
Барная стойка для кафе с козырьком	от 35000 руб. за п.м.
Барная стойка для кафе с витриной в Audi-центре	от 30000 руб. м/п
Барная стойка для Суши-Бара, пр. Измайловский	от 30000 руб. м/п
Барная стойка бара в столовой 'Я люблю Питер', Смоленская д.	от 35000 руб. м/п

<http://forsa-spb.ru/catalog/bar>



Комплексное оснащение баров, ресторанов,  
кафе, пищевых производств и магазинов.  
Работаем с 1993 г.

Бесплатно по России  
8 (812) 313-27-87

Интернет-сайт  
[www.klenmarket.ru](http://www.klenmarket.ru)

Прейс-лист от 14.11.23

## Брендинг барных стоек

Наименование	Артикул	Характеристики	Стоимость
 Loft bar			21 200 руб.
 Ресторан «Оригами»			27 620 руб.
 Кафе «Red Mango»			27 620 руб.
 Кафе «Chalet»			28 100 руб.
 Ресторан «Абрамовъ»			32 570 руб.

## Барные стойки на заказ

Наименование	Артикул	Характеристики	Стоимость
 Варианты фасадов для стоек			под заказ
 Модульная барная стойка для бизнес-кафе			10 000 руб.
 Модульная барная стойка «Олимпия»			10 000 руб.
 Стойка ресепшн в фитнес-клубе «Виконда»			15 000 руб.
 Столовая Sushi Wok на Стачек			17 000 руб.
 Бар «IPAteka»			19 000 руб.
 Кафе «БозносЭра»			25 000 руб.

	Столовая «Драников»	26 000 руб.
	Кафе «Red Mango»	30 000 руб.
	Ресепшн «Рус-телетот»	30 000 руб.
	Кофейный остров Siesta coffee	30 000 руб.
	Кафе-кондитерская «Terra Coffee»	30 000 руб.
	Барная стойка «Бирвальд»	30 000 руб.
	Боулинг-бар «Виконда»	30 000 руб.
	Островное кафе в аэропорту	30 000 руб.
	Барная стойка «Суши»	30 000 руб.
	Стойки выдачи уличного павильона «БУРГЕР ROOM»	31 000 руб.
	Кафе Вруква	35 000 руб.
	Кафе «Чаплин»	35 000 руб.
	Кафе при продуктовом магазине	35 000 руб.
	Линия раздачи в столовой Москомспорта	40 000 руб.
	Кофейня на Проспекте Мира	40 000 руб.
	Линия раздачи «Тверская-Ямская 10»	40 000 руб.
		40 000 руб.

	Линия раздачи с островком «Репортер»	
	Ресторан «Виконда»	40 000 руб.
	Линия раздачи столовой «Домашний вкус»	40 000 руб.
	Отель «Пушкин»	40 000 руб.
	Линия раздачи в кафе «Ланч тайм»	40 000 руб.
	Винный ресторан «D-Wine»	40 000 руб.
	Кафе «Un Caffè»	40 000 руб.
	Кафе «Pastarella Bar»	41 000 руб.
	Ресторан «Маэстро»	45 000 руб.
	Барная стойка в «КОФЕ ROOM»	46 000 руб.
	Кафе «Ереванские пончики»	46 000 руб.
	Пекарня «На Каштановой»	48 000 руб.
	Кафе-пекарня «Тарталетка»	50 000 руб.
	Кафе «Сыто-Пьяно» на Ладожской	50 000 руб.
	Ресторан «Грузинские Каникулы» на Б. Лубянке	50 000 руб.
	Кофейня «Место встречи»	50 000 руб.
	Отель «Богема»	55 000 руб.

Стоимость указа за м/п рабочей площади

<https://www.klenmarket.ru/shop/furniture/bar-counters/bar-counters-on-order/>

По результатам телефонного опроса представителей продавцов было установлено, что средняя стоимость производства барной стойки, аналогично оцениваемой составляет 35 000 рублей с НДС за м/п. Площадь объекта оценки 15,15 м. Таким образом стоимость производства барной стойки на дату оценки без учета НДС составляет: 441 875 рублей.

## Насос канализационный Grundfos, тип: Sololift C-3, модель 97775317

### Канализационный насос Grundfos Sololift2 C-3 97775317

Код товара: 14947407 ★★★★★ 28 отзывов | 13 вопросов

Гарантия производителя 2 года

В избранное | Сравнить



Лучшая цена

Содержимое упаковки: нет  
Тип: канализационная насосная установка  
Высота подъема: 8.5 м  
Вес нетто: 6.6 кг  
Мощность: 642 Вт  
Мак температура жидкости: 70 °C  
Вид: для специализированных работ  
Все характеристики >

Сопутствующие товары >

Лучшая цена  
Ниже средней рыночной

69 000 р. Выгода 13 282 р.

55 718 р.

В корзину

Быстрый заказ

Оплатите до 22 287 р. вносима  
Начислим 67 баллов

Нет в вашем городе

Самовывоз: 3 ноября, от 87 магазинов

Курьером: 3 ноября, от 150 р.

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

<https://www.vseinstrumenti.ru/product/kanalizatsionnyj-nasos-grundfos-sololift2-c-3-97775317-219283/>

### Grundfos Sololift2 C-3 Канализационная установка 97775317

Арт. 13877

Гарантия от производителя 1 год

Производитель Grundfos



43 290 руб.

Цена указана с учетом  
применения цены 0% при покупке  
комплекта 50 000 руб.

Гарантия лучшей цены

В наличии  
Доступно 9 шт. сегодня

Купить



В кредит за 4 329 руб./мес.

Дать скидку на заказ

Заказать в 1 клик

(7 мм переоборудована ванна)

+7 (XXX) XXX XXX XXX

Заказать

Я согласен с [политикой конфиденциальности](#)

Тип \_\_\_\_\_ поверхностная канализационная установка  
Максимальный напор \_\_\_\_\_ 8.5 м  
Пропускная способность \_\_\_\_\_ 14.4 куб. м/час  
напряжение сети \_\_\_\_\_ 220/230 В  
Потребляемая мощность \_\_\_\_\_ 642 Вт  
Применение Раковина, биде, стартовая машина, посудомоечная  
машина

[Все характеристики](#)

#### Доставка

По Санкт-Петербургу

- Курьер - 300 руб.
  - Самовывоз - бесплатно Санкт-Петербург, ул. Чугуновская, дом 14, лит. К (рядом с Менделеевской 5)
- [Посмотреть на карте](#)

По России

- Транспортные компании
- Подробности по телефону:  
в (812) 490-77-00  
в (800) 775-63-00

#### Оплата

- Наличными при получении
- Банковским переводом
- Пластиковой картой
- Кредит



Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

<https://www.proteplo-spb.ru/product/grundfos-sololift2-c-3-kanalizatsionnaya-ustanovka>

Насос канализационный Grundfos SOLOLIFT 2 C-3 97775317

370x240x170 мм



Надежная герметичность обеспечивает в готовом к монтажу канализационном насосе установку 040 Вт.  
Мощность 540 Вт. Максимальный напор: 3,5 м. Резервуар: полимерный.

Купите насос Grundfos прямо со скидкой и бесплатной доставкой.  
Санкт-Петербург, доставка по России.



Цена 78 114 руб

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, скидка при покупке 5% доставка бесплатно.

<https://saniteka.ru/nasosy-nasosnye-stantsii/nasos-kanalizatsionnyj-grundfos-sololift-2-c-3-97775317.html>

Расчет рыночной стоимости

Наименование	Стоимость (рубли)		Скидка на торг	Итоговая стоимость без учета НДС и скидки на торг
	с учетом НДС	без учета НДС		
Аналог 1	55 718	46 432	0%	46 432
Аналог 2	43 290	36 075	0%	36 075
Аналог 3	78 114	65 095	5%	61 840
<b>Итого (среднее значение)</b>				<b>48 116</b>

Раковина подвесная керамическая «Sanita», 38см с однорычажным смесителем «Iddis»

- Мобиль, для ванной комнаты
- Мойки кухонные
- Душевые кабинки
- Ванна
- Унитазы, биде, писсуары
- Раковины
- Искусственные
- Самостоятельно
- Душевая перегородка
- Полотенцодержатели
- Видеонаблюдение
- Гидромассажные
- Техническое оборудование
- Аксессуары для ванной комнаты
- Фильтры для воды
- Автозатвора и кеп
- Смесители и ванны
- Стиральные машины и ИТН
- Распродажа**
- Оптимизирующий телевизор
- Искусственная сантехника
- Акции и скидки**

## УМЫВАЛЬНИК SANITA ВИКТОРИЯ, РОССИЯ

АРТИКУЛ: 1750094

Акция!

2 704 P - 622 P

2 082 P

ЗАКАЗ ТОВАРА В ОДНУ КЛИК

Характеристики	Отзывы	Оставить отзыв о товаре
Бренд: <b>SANITA</b>		
Тип: раковина		
Ширина, мм: 380		
Глубина, мм: 480		
Высота, мм: 160		
Цвет: белый		
Материал: фарфор		
Форма: полуовальная		
Выс. от: 13		
Гарантия: 5 лет		
Страна бренда: Россия		
Количество отверстий для: одно		

Артикул: 1750094  
 Благодаря классической форме, умывальник идеально дополнит интерьер Вашей ванной комнаты, а двойной слой фарфора на долгие годы сохранит первоначальную белоснежность и гладкость. Пьедестал в комплект не входит, его можно так же приобрести в нашем интернет-магазине!  
 Пьедестал в комплект не входит, его так же можно приобрести в нашем интернет-магазине!

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно, пьедестал в указанную стоимость не входит

<https://www.santehnika-spb.ru/product/umyvalnik-sanita-viktoriya-rossiya/>

## Раковина-мини SANITA Лада 360 мм

Сравнить В смету В избранное

Ид: 147027



Цена за штуку

1 590 Р

- 1 +

В корзину

Плати частями: 4 платежа по 397,5 Р, без комиссий и переплат

Наличие

Доставим

Сегодня 82 шт ✓

Доступно со склада самовывоза

Таллинское 20 шт ✓

Парнас 4 шт ✓

КАД Север 17 шт ✓

Мурманское ш. 15 шт ✓

Софийская 10 шт ✓

Планерная 9 шт ✓

Индустриальный 11 шт ✓

Славянка 4 шт ✓

Привезем в партнерские пункты выдачи

16/11 после 12:00 17 шт ✓  
при заказе до 14:11 до 12:00

Смотреть на карте



Предназначена для оборудования санузлов. Имеет отверстие с левой стороны для установки смесителя. Дизайн «Лады» – современная интерпретация классики, актуальна и через несколько лет, когда сантехника остромодного дизайна уже потеряет былую привлекательность. Раковина имеет небольшие размеры, поэтому поместится даже в маленькой ванной. Если вы ищете универсальную для коммерческого объекта, то «Лада» – отличный вариант для санузла практически любого учреждения.

Размеры изделия, мм (ШxГxВ) – 370x215x145.

В комплектацию входит

раковина, хромированное кольцо для переливного отверстия.

Дополнительно требуется приобрести

крючок к стене (код 104953).

Характеристики

Артикул LDASAWB01

Тип товара Раковина

Бренд Sanita

Серия Лада

Размер, мм 360



Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

<https://petrovich.ru/catalog/245811690/147027/>



Ид: 147027

Мини-раковина Sanita Лада, фарфор 36 см, цвет белый

★★★★★ 13 отзывов

1 002 Р / шт.

В корзину

Доступно для заказа

Самовывоз из магазина 13 ноября бесплатно

В пункте выдачи 16 ноября от 1 Р

Доставим 15 ноября от 250 Р

Посмотреть наличие в магазинах

100 дней на возврат

Для владельцев сервисных карт – возврат 305 дней без чека

Описание Характеристики С этим товаром покупают Похожие товары Отзывы (13)

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

[https://spb.leroymerlin.ru/catalogue/rakoviny-dlya-vannoy/sanita/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://spb.leroymerlin.ru/catalogue/rakoviny-dlya-vannoy/sanita/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

Главная > Каталог > Ванная > Смесители > Смеситель для умывальника

# Смеситель для умывальника, SIGSB00i01

В избранное

К сравнению

SIGSB00i01

Sign

Материал

Латунь ЛЦ40С (ГОСТ 17711-93)

Цвет

Пляндивый хром

Размер изделия, мм

168x50x166

[Все характеристики](#)

[Запасные части](#)



Рекомендованная розничная цена

**6 690 Р**

Купить онлайн

Найти магазин

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

<https://www.iddis.ru/catalog/bathroom/faucets/SIGSB00i01/>

КАТАЛОГ САНТЕХНИКИ   ДОСТАВКА И ОПЛАТА   УСЛУГИ   ЮР. ЛИЦАМ   НАШИ АДРЕСА

Избранное: магазин сантехники / Каталог сантехники / Смесители / Смеситель для кухни iddis male malbn00i05 / Смеситель для кухни iddis male malbn00i05

## СМЕСИТЕЛЬ ДЛЯ КУХНИ IDDIS MALE MALBN00i05

Артикул: 1841582

Акция!

0 шт. в корзине

6 870 Р - 1 030 Р

**5 840 Р**

1 шт. [В корзину](#)

[ЗНАЧ ТОРЖИ В СУБН АЗУВ](#)

Характеристики   Отзывы   Оставить отзыв в магазине

Пр-во:	iddis	Арт: 1841582
Серия:	Male	Внутренние параметры: эффективная конструкция, быстрая смена, высокая надежность, удобный монтаж.
Тип:	однолеверный	
Ширина, мм:	50	
Глубина, мм:	240	
Высота, мм:	115	
Цвет:	хром	
Материал:	латунь ЛЦ40С	
Гарантия:	корпус смесителя - 10 лет, водопроводный смеситель - 5 лет	
Страна бренда:	Россия	
Управление:	механический	

Меню:

- Мой кабинет
- Дружные кабинеты
- Ванна
- Умывальник, биде, туалетный столик
- Ремонт
- Инсталляторы
- Смесители
- Душевые кабины
- Панельно-радиаторы
- Водонагреватели
- Радиаторы отопления
- Паспортные приборы
- Аксессуары для ванной комнаты
- Фильтры для воды
- Аerotek и ванн
- Системы и насосы
- Стабилизаторы и ИБП
- Распродажа**
- Оптимальная цена
- История заказов
- Акции и скидки

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

<https://www.santechnika-spb.ru/product/smesitel-dlya-kukhni-iddis-male-malbn00i05/>

С Iddis Sena SENSB00i05 хром в Санкт-Петербурге покупают

Местонахождение СПб, стоимость указана с учетом НДС, самовывоз бесплатно.

<https://spb.dushevoi.ru/products/smesitel-iddis-smesitel-dlya-kukhni-sena-iddis-sensb00i05-283269-ware/>

Расчет рыночной стоимости

Раковина	Стоимость (рубли)		Смеситель	Стоимость (рубли)	
	с учетом НДС	без учета НДС		с учетом НДС	без учета НДС
Аналог 1	2 082	1 735	Аналог 1	6 690	5 575
Аналог 2	1 590	1 325	Аналог 2	5 840	4 867
Аналог 3	1 002	835	Аналог 3	4 940	4 117
<b>Итого (среднее значение)</b>		<b>1 298</b>	<b>Итого (среднее значение)</b>		<b>4 853</b>
<b>Итого общая стоимость составляет: 6 151 рубль (без учета НДС)</b>					

## 12.2. Копии документов Оценщика и Исполнителя



г. Санкт-Петербург, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «07» июля 2023 г.

### ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/500068/23

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «ОЦЕНКА НА МИЛЛИОННОЙ»  
191186, Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д. 27, пом. 45-Н  
ИНН: 7838448861 КПП: 784101001
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СМ № 2239 от «13» ноября 2017 г.
3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
  - 3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убыток, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с соответствиями с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования)» (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/904/30f8bc18ff1c1c96be256dd86a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.
  - 3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставки на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подliegt акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.  
В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекнет. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.
  - 3.3. Осуществление акцепта (оплатившая страховую премию) Страхователь:
    - а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте, Страховщик разъяснил условия страхования;
    - б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
    - в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
    - г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;
4. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
  - 4.1. С «06» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «05» августа 2024 г. (Период страхования)
  - 4.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «06» августа 2014г.
5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
6. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
7. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
  - 7.1. 14 670,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот семьдесят и 00/100) рублей
  - 7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «04» августа 2023 г.
8. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
9. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**  
Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте, Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному  
страхованию  
Антонина Елена Анатольевна  
[Подпись и печать]

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Голубева  
Вероника Витальевна**

Паспорт выдан: ТП №61 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не г. Санкт-Петербурга

Зарегистрирована: г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 31

**Председатель Президиума  
Саморегулируемой организации  
НП «Деловой Союз Оценщиков»  
Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»  
Свидетельство № 708  
Дата выдачи: 03 апреля 2014 г.



**ДОГОВОР №009-073-009344/23**  
**СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

«01» февраля 2023 г.

г. Нижний Новгород

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Голубева Вероника Витальевна, 13.05.1968 г.**

Адрес регистрации: 197198, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 31.  
Паспорт: 40 13 777058, 07.06.2013, выдан: ТП №61 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не г. Санкт-Петербурга, 780-061  
ИНН: 781305079303

тел. 8 (499) 230 04 50

**СТРАХОВЩИК: ООО «Абсолют Страхование»**

Лицензия Центрального банка Российской Федерации (Банк России)

СИ № 2496 от «19» июля 2017 года

Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 25

ИНН: 7728178835 КПП: 772501001

Банковские реквизиты:

р/с: 40701810006800000003 ПАО Банк ВТБ

к/с: 30101810700000000187 БИК: 044525187.

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ**

Настоящий Договор страхования ответственности оценщика заключен на условиях, изложенных:

- в Настоящем Договоре страхования;
  - в «Правилах страхования гражданской ответственности оценщиков» (073), в редакции, действующей на дату настоящего Договора (далее – Правила страхования), которые прилагаются к настоящему Договору; Принимая и оплачивая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
- Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.
- Согласие Страхователя заключить Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях в соответствии со ст. 435, 438, 940 ГК РФ подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора и оплатой страховой премии (первого страхового взноса) в размере, предусмотренном настоящим Договором.

Договор страхования считается заключенным с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса) в соответствии с условиями настоящего Договора.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

Объектом страхования по договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью в целях настоящего Договора понимается профессиональная деятельность оценщиков, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, кроме кадастровой.

**СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ**

Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.

Случай признается страховым, если одновременно выполняются нижеуказанные п. 1-3:

1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;
2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Договор № 009-073-009344/23



М.П.

Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);

3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.

4. исключения из страхования указаны в правилах в разделе 5.

#### **СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА**

Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.  
Франшиза: отсутствует.

Страховой тариф: 0,1833 % от страховой суммы.

Страховая премия по настоящему Договору составляет: 550,00 (Пятьсот пятьдесят) рублей.

Страховая премия оплачивается единовременно в срок не позднее «09» февраля 2022г. безналичным перечислением на расчетный счет страховщика.

Днем уплаты страховой премии по настоящему Договору является:

- при безналичной уплате – день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика (уполномоченного представителя Страховщика);

- при наличной уплате – день поступления денежных средств в кассу Страховщика или день получения денежных средств уполномоченным представителем Страховщика.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» февраля 2023 г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии и действует по 24 часа 00 минут «08» февраля 2024 г.

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя.

Заключая настоящий Договор страхования, Страхователь подтверждает, что:

- за последние 5 лет у Страхователя отсутствуют требования третьих лиц о возмещении убытков, нанесенных в связи с оценочной деятельностью, отсутствуют обстоятельства, касающиеся его оценочной деятельности, которые могут стать источниками требований третьих лиц о возмещении убытков;

- является членом СРО наименование СРО: НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

- документ, подтверждающий профессиональное образование оценщика

тип документа: квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.

реквизиты (номер, кем и кода выдан): 028357-1 от 18.08.2021г., 032275-2 от 10.12.2021г., выдан: ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

В случае неуплаты страховой премии или первого страхового взноса в установленные сроки или уплаты их в меньшем размере, нежели чем предусмотрено настоящим Договором, Договор страхования считается незаключенным и Страховщик не несет никаких обязательств перед Страхователем.

В случае уплаты страховой премии или первого страхового взноса после указанного в настоящем Договоре срока, они подлежат возврату Страховщиком в полном объеме. В таком случае Страхователь вправе повторно обратиться к Страховщику для заключения Договора страхования.

Случаи прекращения Договора страхования указаны в разделе 8 Правил страхования. Права и обязанности сторон описаны в разделе 10 Правил страхования. Порядок определения и порядок выплаты страхового возмещения описаны в разделе 11 Правил страхования.

#### **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Все не оговоренные настоящим Договором условия регулируются Правилами страхования.

Все споры по настоящему Договору рассматриваются путем переговоров, а при недостижении согласия сторонами - в суде по месту расположения ответчика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Стороны допускают при заключении и исполнении настоящего Договора использование факсимильного воспроизведения своих печатей и подписей своих представителей, а также возможность обмена документами посредством факсимильной связи или электронной почты (в сканированном виде) с последующей отправкой оригиналов на бумажных носителях.

#### **Страховщик:**

Адрес местонахождения: РФ, 115280, г. Москва,  
ул. Ленинская Слобода д. 26  
Тел/факс.: +7 (495) 025-77-77  
e-mail: info@absolutins.ru  
ИНН/КПП 7728178835/772501001  
ОГРН 1027700018719  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810006800000003 ПАО Банк ВТБ  
к/с: 30101810700000000187 БИК: 044525187

Главный специалист отдела продаж Отделения в  
г. Н.Новгороде

/Шишова Л.Н./

Действующий на основании Доверенности №  
271/22 от 01.04.2022г.  
.М.П.

Представитель Страховщика-ООО "АЛЬЯНС"  
Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5  
тел. 89375117644

Диплом является государственной документацией  
о профессиональной деятельности



Диплом выдан право на выдачу нормативов  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1111



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ПП-1 № 858847

Настоящий диплом выдан Бонубековой  
Варвара Викторовна  
в том, что он(а) с 04 ноября 2012 г. по 30 июня 2013 г.  
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) профессионалы квалификационной  
областной образовательной организации высшего профессионального образования  
«Санкт-Петербургский государственный академический институт  
информационных технологий «Виконт»  
«Финансы и кредит» (Финансы, учет, аудит, налогообложение, бухгалтерия)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2013 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Бонубековой

Варвара Викторовна  
на выполнение работ в сфере финансов и  
кредита (финансы, учет, аудит, налогообложение, бухгалтерия)



Генеральный директор

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032275-2

« 10 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Голубевой Веронике Витальевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » декабря 20 21 г. № 230

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » декабря 20 24 г.

ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИНТЕР» 2011 г. № 12/16/12

12.3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

**ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01806**

Банк/организация: <u>СГБ "СБС" "Центральный выставочный зал "Манеж"</u> Структурное подразделение: _____ Наименование объекта (полное): <u>Диван тип 1 (Диван из 3-х секций)</u> Наименование объекта: _____ Организация - собственник (поставщик): _____ Вид объекта: <u>иное движимое</u> (подвижное, особо ценное движимое, иное движимое) Местонахождение объекта (адрес): <u>СПб "МАНЕЖ" (Площадь Санкт-Петербурга, пл. Кадомцевская, д.1)</u> Статус объекта (№) (код): _____ Единица измерения: руб. <u>Блок Жанна Самуиловна</u>	Формы по ОКЕД: _____ Дата открытия по ОКТО: _____ Амортизационная группа по ОКПО: _____ Аналитический номер по ОКЕИ: _____
--	---

Инвентарный номер: <u>41013500211</u>	Номер счета: <u>0801030003000004101350310</u>	Дата формирования карточки (по требованию): <u>14.11.2023</u>
---------------------------------------	---	---

**1. Сведения об объекте**

Марка, модель, промт, тип, позавд, паспорт, чашное и т.п.	номер(ы) объекта (детали)			Дата вступления в эксплуатацию (дата)	Дата ввода в эксплуатацию	Датум(ы), установленный(ые) правообладателем (обременение)			
	регистрационный	инвентарный	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					14.12.2017				

**2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации**

Первоначальная стоимость объекта [1]				Первоначальная амортизация				Первоначальное обесценение				Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
Уменьшение стоимости объекта				Амортизация				метод начисления					
примеч.	наименование, код	дата операции	сумма	дата окончания	месяц	год	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления	сумма	дата	
													документ
		14.12.2017	235 323,00	64	Декабрь	2024	1 700 14 280	103 300,74	Владельский	Январь 2018	Сентябрь 2023		
Итого			235 323,00	Итого			103 300,74	Итого				42 022,26	

Справочно балансовая стоимость в валюте \_\_\_\_\_ руб. (наименование валюты)

**3. Сведения о принятии в учет и о выбытии объекта**

Документ: _____ Дата: 14.12.2017 Номер: 00000057 Лист с описанием владения объектом недвижимости (адрес: ф.004/121)	Отметка о выбытии объекта: _____
--	----------------------------------

**4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта**

Наименование	дата	номер	местонахождение объекта	Ответственный (имя, инд. №)	Проведение ремонта						
					номер документа	дата	номер	сумма затрат	номер гарантийный талон (сертификат)	дата	сроки действия
	14.12.2017	00000057	СПб "Манеж"	Житкина Д.С.							
	18.03.2023	40a	СПб "Манеж"	Витка Жанна Самуиловна							

**5. Краткая индивидуальная характеристика объекта**

Наименование (наименование, код)	основной объект	Материалы, размеры и прочие сведения				Содержание данных о материалах (металлы, сплавы и т.п.)				
		наименование, количество, единицы измерения, марка, цвет, диаметр, толщина, форма, вид, марка и др. и т.п.				наименование		единица измерения		марка по ОКЕИ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Кабель-канал	Секция 3 от дивана 1-го блока 1810 мм, блока: коаксиальный, высота дивана 850 мм									

\* Для жилых (многочетных квартир, земельный участок) - план (подложка), этаж, мест, земельный участок (количество деревьев (кустар), номер участка (плотос), площадь в квадратных метрах).  
 Дополнительно: Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чашное, коды, марка, тип, марка и др.) № \_\_\_\_\_

Карточку заполнил: Витка Жанна Самуиловна (подпись)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01807

Балансодержатель  
Структурное подразделение  
Наименование объекта (полное)  
Назначение объекта  
Организация - изготовитель (составитель)  
Вид объекта

ООО ТМВК "Центральный выставочный зал "Манеж"  
Диван тип 2 (Диван на 2-х местах)  
Иск диванная  
Подлинник, собои ценные документы, иное документ

Форма по ОКПО  
Дата открытия  
Дата закрытия  
по ОКПО

ИДЗН	0504031
Дата открытия	14.12.2017
Дата закрытия	
по ОКПО	05278546
Аккредитация	4
группа	
по ОКПО	
Аккредитация	30
категория	
"Иск"	
по ОКДИ	582

Местонахождение объекта (адрес)  
Составление (имя, инициалы)  
Единица измерения: руб.

ООО "МАНЕЖ" (Парк Садов Петербурга, ул. Невская, д. 1)  
Иск Жанна Самуиловна  
по ОКДИ

Дата формирования  
карточки (по требованию)

14.11.2023

Идентификационный номер 41036005612

Номер инв. 8801002000000004.01.25.210

1. Сведения об объекте

Марка, модель, прокат, тип, парод, материал, чертёж и т.п.	Наименование объекта (детали)				Дата выпуска, изготовления (годы)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, удостоверяющий правообладание (обременение)			
	аксессуары	запчасти	иное	иное			наименование (обременение)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
					14.12.2017					

2. Стоимость объекта, измененная балансовой стоимостью, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта (1)				Ликвидационная стоимость				Первоначальная обесцененная				Сумма начисленной амортизации	Остаточная стоимость	
дата	наименование документа	дата ввода	сумма	дата окончания	процент	сумма начисленной амортизации	на начало периода	на начало периода	на начало периода	на конец периода				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
14.12.2017			154 836,00	94	Декабрь 2024	1,100	14,288	127 024,11	Январь 2018	Январь 2018	Сентябрь 2023			27 613,83
По состоянию на дату формирования			Итого:	154 836,00			Итого:	127 024,11	Итого:				Итого:	27 613,83

Средняя балансовая стоимость в валюте (наименование валюты) код по ОКД сумма

\* Квадратный метр земельного участка, на котором расположен объект (назначение).

Оборотная сторона в 0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Описание о принятии объекта к учету	Документ			Описание о выбытии объекта	Документ			Прочие сведения
	наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	
Акт о приеме-передаче объекта нефинансового актива (Форм № 0504101)	14.12.2017	00000050						

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Наименование		местонахождение объекта	Ответственный (имя, фамилия)	Проведение ремонта						
дата	номер			наименование документа	дата	номер	сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)	дата	сроки действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14.12.2017	00000050	ООО "Манеж"	Катальин Д.С.							
18.03.2022	40a	ООО "Манеж"	Иск Жанна Самуиловна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (шпатель, эмаль и т.п.)				
	основной объект	детали	запчасти	иное	иное	наименование	единица измерения	количество	код по ОКДИ	количество (масса)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Характеристика	Секция 2-го (лирико-опера) (1718 мм), объект сбалансированный, высота дивана-850 мм									

\* Для животных (млекопитающих, птиц, рыб, земноводных, насекомых) - порода (породность), кличка, пол, возраст, принадлежность (домашний, дикий), номер участка (зоопарк), площадь в квадратных метрах. Для растений - наименование, наименование сорта (порода, сорт, разновидность, черенок, семя, клубень, луковица, черенок, ветвь, стебель, корень, клубень и др.) на ... кв. м.

Карточку составил: *Васильев* (подпись) *Май* (подпись) *Мамонтов Д.В.* (расшифровка подписи)



ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА ГРУППОВОГО УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01809

Формы по ОКФУ	КОДы
Дата открытия	0504077
Дата закрытия по ОКФУ	14.12.2017
по ОКФУ	0527840
по ОКФУ	580.31.01.1
по ОКФУ	
Номер*	
по ОКФУ	383
Номер счета	08010006000000004.101.30.310
Дата формирования карточки (по требованию)	14.11.2018

Учреждение (бюджетное учреждение)  
 Структурное подразделение  
 Номеровые объекты (этажи)  
 Назначение объекта  
 Организация-изготовитель  
 Вид объекта  
 Местонахождение объекта (адрес)  
 Статус объекта (вкл/искл)  
 Единица измерения: руб./0,00

СГБ "БУК "Депутатский выставочный зал "Манеж"  
 Ступ 101 (Ступ 101 без черной подложки)  
 и/или деловое  
 ЦДЗ "МАНЕЖ" (Город Санкт-Петербург, пл. Исмаиловская, д.1)  
 Залы Манеж Садумурова

1. Сведения об объектах

инвентарный номер	номер объекта учета		Дата вступил в эксплуатацию	Дата в номер акта ввода в эксплуатацию	Цена за единицу	Классификация объектов	Дата	
	распорядитель номер инвентаризации**	заводской (искл)					принятия в учет	списания с учета
1	2	3	4	5	6	7	8	9
410136000021				14.12.2017 № 00000000	4 890,00	16	14.12.2017	
410136000022				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000023				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000024				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000025				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000026				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000027				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000028				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000029				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000030				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000031				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000032				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000033				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000034				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000035				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000036				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000037				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	
410136000038				14.12.2017 № 00000000	4 890,00		14.12.2017	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Инвентарный номер	Первоначальная стоимость группы объектов	Изменение стоимости объекта				Восстановительная балансовая стоимость	Среднегодовая стоимость	Амортизация		по факту признания в учете		метод начисления			Остаточная стоимость
		прироста	уменьшения	дополнения	сумма			начислено	нарастающим итогом	нарастающим итогом	нарастающим итогом	нарастающим итогом	нарастающим итогом		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
410136000021	88 030,80				4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000022					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000023					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000024					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000025					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000026					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000027					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000028					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000029					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000030					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000031					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000032					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000033					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000034					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000035					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000036					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000037					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
410136000038					4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00
Итого:	88 030,80				4 890,00	84	2017		4 890,00	100 %	Детализация 2017	Детализация 2017			0,00

\* При необходимости может быть указан конкретный номер земельного участка, на котором расположен объект вложения средств (недвижимость).  
 \*\* По объектам учета в составе бюджетов (Федеральный бюджет (ФНБ)), бюджет субъекта Российской Федерации, муниципального образования.  
 \*\*\* По жилым, нежилым помещениям, по недвижимому и движимому имуществу, земельным участкам указывается соответственно дата рождения, дата владения, дата регистрации.

Общая сторона ф. 0504032

3. Детализация объектов

Инвентарный номер	Отличительный знак (подпись)	Получено			Выбыло (Потрачено)			Остаток	
		дата	количество	сумма	дата	количество	сумма	количество	сумма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
410136000021	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000022	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000023	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000024	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000025	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000026	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000027	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000028	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000029	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000030	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000031	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000032	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000033	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000034	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000035	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000036	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000037	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000038	Каталог Д.С. - ЦДЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 890,00	18.03.2022	1	4 890,00		
410136000021	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000022	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000023	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000024	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000025	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000026	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000027	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000028	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000029	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000030	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000031	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000032	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000033	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000034	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000035	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000036	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000037	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00
410136000038	Бюльвар Ж.С. - ЦДЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 890,00				1	4 890,00

4. Дополнительные сведения об объектах

Характеристика: новый журнал, размеры: формат А4, высота 400 мм



Карточку заполнил: *Васильев* (подпись), *Мухоморов* (подпись), *Мамкина О.Д.* (расшифровка подписи)

**ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА ГРУППОВОГО УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01813**

Учредитель (бизнес-структура):  
Структурное подразделение:  
Наименование объекта (полное):  
Назначение объекта:  
Описание - изготовитель:  
Вид объекта:  
Местонахождение объекта (адрес):  
Описание (тип) (лицо) (к):  
Единица измерения: руб (0,00)

С/ПБ Т/В/К: Центральный выставочный зал "Манеж"  
Ступ. пав. 3 (Ступ. ПБ-ЧЕДП) (деревянный) (получен (черн. отп. марка))  
Имя делового лица: ИРБ "МАНЕК" (Город Санкт-Петербург, ул. Исаакиевская, д. 1)  
Ботка Жанна Самуиловна

Коды	
форма по ОК01	0504032
Дата открытия	14.12.2017
Дата закрытия	
по ОК02	0527046
по ОК04	330.31.01.1
по ОК10	
Номер*	
по ОК08	330

Номер инв. 05010000000000000000 4.101.30.310

Дата формирования карточки (по требованию) 14.11.2023

**1. Сведения об объектах**

инвентарный номер	Номер объекта учета			Дата выпуска, изготовления	Дата и номер акта ввода в эксплуатацию	Цена за единицу	Количество объектов	Дата	
	распорядитель номер инвентаря*	заказной (знак)	счета					принятия в учет	счета учета
410136000555					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000559					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000560					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000561					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000562					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000563					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000564					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	
410136000565					14.12.2017 № 050000963	23 661,00	1	14.12.2017	

**2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации**

Инвентарный номер	Первоначальная стоимость группы объектов	Изменение стоимости объекта				Восстановительная балансовая стоимость	Срок полезного использования	Амортизация					Остаточная стоимость		
		принята	начислена, дата, номер документа	сумма	дата			дата окончания	коэф. %	сумма начисленной амортизации	на начало периода	на конец периода		на начало периода	
410136000555	185 288,00					23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000559						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000560						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000561						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000562						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000563						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000564						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
410136000565						23 661,00	84	2017			23 661,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00
Итого	185 288,00										185 288,00				0,00

\* При необходимости имеет смысл указать кодированный номер делового документа, на котором рассчитана балансовая стоимость объекта основных средств (свидетельства).  
 \*\* По соответствующим документам: Федеральным бюджетом (ФНБ), бюджет субъекта Российской Федерации, муниципальным образованием.  
 \*\*\* По жестким, исключением исключаются, по индивидуальным и договорным условиям, жеманьям, украшениям, ювелирным изделиям: соответствующая дата рождения, дата свадьбы, дата регистрации.

**3. Движение объектов**

Обороты: стороны в 0504032

Инвентарный номер	Описание(полное) (наим. об.)	Поступило			Выбыло (Передано)		Остаток	
		дата	контингент	сумма	дата	контингент	сумма	количество
410136000555	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000559	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000560	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000561	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000562	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000563	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000564	Катедра Д.С. - ЦБЗ "Манеж"	14.12.2017	-	23 661,00	16.03.2022	-	23 661,00	
410136000565	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1
410136000560	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1
410136000561	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1
410136000562	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1
410136000563	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1
410136000564	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1
410136000565	Ботка Ж.С. - ЦБЗ "Манеж"	16.03.2022	-	23 661,00				1

**4. Дополнительные сведения об объектах**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Карточку заполнил: *Васильев* (подпись), *Мухоморов* (подпись), *Мамкина О.Д.* (расшифровка подписи)



ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА ГРУППОВОГО УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01815

Учредитель (полное наименование)  
Структурное подразделение  
Наименование объекта (с/участка)  
Назначение объекта  
Организация - изготовитель  
Вид объекта  
Местонахождение объекта (адрес)  
Ответственный (имя и Ф.И.О.)  
Сделка номером по д.у.б.0.00

ООО ГИМЕ "Центральный выставочный зал "Манеж"  
Табурет (старый, высота 750 мм)  
мат. древесина  
ЦОЗ "МАНЕЖ" (Фонд Санкт-Петербург, ул. Мозаковский, д.1)  
Залка Жюль Салюватова, Коллеж Д.С.

Коды по ОКВЭД	8554030
Дата покупки	14.12.2017
Дата ввода в эксплуатацию	
по ОКТО	05278946
по ОКФР	330.31.21.1
по ОКТО	
Итого*	
по ОКМ	383

Номер счета 8601020003000005410136310

Дата формирования карточки (по требованию) 14.11.2023

1. Сведения об объектах

инвентарный номер	Номер объекта учета		Дата выпуска, изготовления	Дата и номер акта ввода в эксплуатацию **	Цена за единицу	Количество объектов	Дата	
	распоряжения номер инвентаря **	заказной (лиц)					принятия в учету	счета учета
1	2	3	4	5	6	7	8	9
410134003437				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	01.12.2020
410134003438				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	
410134003439				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	
410134003440				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	
410134003441				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	
410134003442				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	
410134003443				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	
410134003444				14.12.2017 № 05060365	4 059,00	1	14.12.2017	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Инвентарный номер	Первоначальная стоимость объекта	Изменение стоимости объекта					Сумма первоначальной балансовой стоимости	Сумма износа объекта	Амортизация					По балансовой стоимости в учету			Остаточная стоимость
		применяется	документ		сумма	дата			дата окончания периода, %	сумма начисленной амортизации	на начало периода	на конец периода	метод начисления	начислено за период	остаток на начало периода	остаток на конец периода	
			наименование документа	дата													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
410134003437	32 472,00					4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003438						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003439						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003440						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003441						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003442						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003443						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
410134003444						4 059,00	84	2017				4 059,00	100 %	Декабрь 2017	Декабрь 2017	0,00	
Итого						32 472,00	х	х	х	х	х	32 472,00	х	х	х	0,00	

\* При необходимости может быть указана «кастровый» или «земельный» участки, на котором расположен объект основной средства (жилищность).  
 \*\* По государственному акту о вводе в эксплуатацию (федеральный фонд (ФНФ)), бюджет субъекта Российской Федерации, муниципального образования).  
 \*\*\* По жилищным, жилищно-коммунальным, по коммунальному и жилищному хозяйству, земельным участкам указывается соответственно дата рождения, дата вступления, дата регистрации

3. Движение объектов

Оборотная сторона с 0504032

Инвентарный номер	Ответственный (имя и Ф.И.О.)	Поступило			Выбыло (в порядке)			Остаток	
		дата	количество	сумма	дата	количество	сумма	количество	сумма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
410134003437	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	21.12.2020	1	4 059,00		
410134003438	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	18.03.2022	1	4 059,00		
410134003439	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	18.03.2022	1	4 059,00		
410134003440	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	18.03.2022	1	4 059,00		
410134003441	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	18.03.2022	1	4 059,00		
410134003442	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	18.03.2022	1	4 059,00		
410134003443	Коллеж Д.С. - ЦОЗ "Манеж"	14.12.2017	1	4 059,00	18.03.2022	1	4 059,00		
410134003438	Ботва Ж.С. - ЦОЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 059,00			1	4 059,00	
410134003440	Ботва Ж.С. - ЦОЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 059,00			1	4 059,00	
410134003441	Ботва Ж.С. - ЦОЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 059,00			1	4 059,00	
410134003442	Ботва Ж.С. - ЦОЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 059,00			1	4 059,00	
410134003443	Ботва Ж.С. - ЦОЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 059,00			1	4 059,00	
410134003444	Ботва Ж.С. - ЦОЗ "Манеж"	18.03.2022	1	4 059,00			1	4 059,00	

4. Дополнительные сведения об объектах

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приложение: Документация на объекты основной средства (паспорт, свидетельства, чертёж, модели, фото, марки и другие сведения) на \_\_\_\_\_ л. в \_\_\_\_\_ экз.

Карточка заполнена:   



ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01817

Балансодержатель:  
Структурное подразделение:  
Наименование объекта (помещения)  
Назначение объекта:  
Организация - изготовитель (поставщик)  
Вид объекта:  
Местонахождение объекта (адрес)  
Отметки о состоянии (1-му классу (4)  
Единица измерения: руб.

ОГБ ТБУК "Центральный выставочный зал "Манеж"  
Стел тип 2 (Стел прямоугольный 3000\*600 мм)  
иное движимое (инвентаризовано, оооооо ценные движимое, иное движимое)  
ЦВД "МАНЕЖ" (Город Санкт-Петербург, пл. Исаковского, д. 1)  
Ботла Жанава Самуиловна

Фискал по ОКВЭД	9504031
Дата открытия	14.12.2017
Дата закрытия по ОКПО	05278546
Адресация по ОКПО	4
Аналитическая группа по ОКПО	30
Номер по ОКЕИ	303
Дата формирования карточки (по требованию)	14.11.2023

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, год выпуска, паспорт, чертеж и т.д.	Номер(ы) объекта (детали)			Дата выпуска (покупки) (годы)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	регистрационный	кадастровый	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					14.12.2017				

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта				Первоначальная амортизация				Первоначальное обесценение				Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость	
Изначальная стоимость объекта				Амортизация				Метод начисления						
граница	наименование документа	дата документа	сумма	дата окончания	норма, %	сумма начисленной амортизации	наименование документа	дата документа	сумма начисленного обесценения	наименование документа	дата документа	сумма начисленного обесценения		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		14.12.2017	85 307,60	04	Декабрь 2024	1,100	14,296	70 945,11	Письмо №	14.12.2018	Сентябрь 2023			15 422,49
По состоянию на дату формирования:			Итого:			Итого:		Итого:				Итого:		15 422,49

Справочно балансовая стоимость в валюте (наименование валюты) код по ОКВ: сумма:

\* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость):

Оборотная сторона ф. 0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Справка о принятии объекта к учету	Документ			Сметный код объекта	Документ			Причина списания
	наименование документа	дата документа	номер документа		наименование документа	дата документа	номер документа	
	Акт о приеме-передаче объекта нефинансовый (акт-освд) ф.0504101	14.12.2017	00000067					

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Наименование		местонахождение объекта	Статус объекта (по ОКВЭД)	Примечание ремонта							
дата	номер			документ		сумма затрат	гарантийный период (срок/срок)		дата	срок службы	
1	2	3	4	наименование	дата	номер	7	8	9	10	11
14.12.2017	00000067	ЦВД "Манеж"	Жалоба Д.С.								
18.03.2022	461	ЦВД "Манеж"	Ботла Жанава Самуиловна								

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признака, характеризующего объект	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных металлов (золото, платина и т.д.)				
	наименование объекта	наименование вложений комплектующих деталей, узлов, приборов, приспособлений и принадлежностей, относящихся к составу объекта	длина (мм)	ширина (мм)	толщина (мм)	наименование	длина (мм)	ширина (мм)	толщина (мм)	наименование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Характеристика	Каркас, обложка (стель, ступени) - фанера/дерево/дубовый шпон/3500 мм/длина/700 мм									

\* Для изделий (аксессуаров, ювелирных изделий, часов, часовых механизмов, часов, часовых механизмов, часов, часовых механизмов, часов, часовых механизмов) и др. на л. # \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_

Корпус изготовлен: *Ботла Жанава Самуиловна* (подпись) *Ботла Жанава Самуиловна* (подпись) *Ботла Жанава Самуиловна* (подпись)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01818

Балансодержатель:  
Структурное подразделение:  
Наименование объекта (помещения)  
Назначение объекта:  
Организация - изготовитель (поставщик)  
Вид объекта:  
Местонахождение объекта (адрес)  
Отметки о состоянии (1-му классу (4)  
Единица измерения: руб.

ОГБ ТБУК "Центральный выставочный зал "Манеж"  
Стел тип 2 (Стел прямоугольный 3000\*600 мм)  
иное движимое (инвентаризовано, оооооо ценные движимое, иное движимое)  
ЦВД "МАНЕЖ" (Город Санкт-Петербург, пл. Исаковского, д. 1)  
Ботла Жанава Самуиловна

Фискал по ОКВЭД	9504031
Дата открытия	14.12.2017
Дата закрытия по ОКПО	05278546
Адресация по ОКПО	4
Аналитическая группа по ОКПО	30
Номер по ОКЕИ	303
Дата формирования карточки (по требованию)	14.11.2023

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, год выпуска, паспорт, чертеж и т.д.	Номер(ы) объекта (детали)			Дата выпуска (покупки) (годы)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	регистрационный	кадастровый	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					14.12.2017				

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта				Первоначальная амортизация				Первоначальное обесценение				Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость	
Изначальная стоимость объекта				Амортизация				Метод начисления						
граница	наименование документа	дата документа	сумма	дата окончания	норма, %	сумма начисленной амортизации	наименование документа	дата документа	сумма начисленного обесценения	наименование документа	дата документа	сумма начисленного обесценения		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		14.12.2017	85 307,60	04	Декабрь 2024	1,100	14,296	70 945,11	Письмо №	14.12.2018	Сентябрь 2023			15 422,49
По состоянию на дату формирования:			Итого:			Итого:		Итого:				Итого:		15 422,49

Справочно балансовая стоимость в валюте (наименование валюты) код по ОКВ: сумма:

\* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость):



**Карточка количественно-суммового учета  
материальных ценностей**

Форма по ОКУД

по ОКПО

Номер  
счета

КОДЫ	
0504041	
05278546	
ЦБ000000652	
4 21.36	

Учреждение СПб ГБУК "Центральный выставочный зал "Манеж"  
 Структурное подразделение \_\_\_\_\_  
 Ответственное лицо Ботка Жанна Самуиловна  
 Наименование счета Инвентарь производственный и хозяйственный – иное движимое имущество  
 Наименование продукции, вида оборудования, детали, материала Стул "SIMPLE WOOD"(47 х56 х79) черный

Журнал операции		Содержание операции	По нормативу		Цена, руб	Наименование единицы измерения	Дебет		Кредит		Остаток	
Дата	Номер		Срок эксплуатации	Дата списания			Количество	Сумма, руб	Количество	Сумма, руб	Количество	Сумма, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.12.2017		Остаток на начало			4 400,00						3,000	13 200,00
16.11.2023		Остаток на конец			4 400,00						3,000	13 200,00
						амортизация					100%	13 200,00
						Остаточная ст-ть						0,00

Карточку заполнил

Ботка Жанна Самуиловна

Мамбета О.Д.

Мамбета О.Д.

(должность)  
16 ноября 2023 г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Дата