



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД 0251221

16.02.2026

№ 146-РК

**Об использовании объекта
недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, город
Ломоносов, улица
Скуридина, дом 4, литера Б**

В соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС № 147/23), пунктом 2.10 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», пунктом 6 распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение № 127-р):

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды в электронной форме (далее – Аукцион) в отношении **нежилого здания площадью 618,2 кв.м** с кадастровым номером 78:40:2053502:3003 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:40:20535Б:3001:17), имеющего 4 отдельных входа с улицы, оборудованного элементами благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, расположенного в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)40), **по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б**, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга (далее – Объект), для использования под нежилые цели на срок 10 (десять) лет.

2. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 10 кВА в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 11.11.2016 № 127/КИО.

3. При заключении договора аренды необходимо соблюдать требования, установленные Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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».

4. Установить, что Аукцион проводится на условиях:

4.1. Начальная цена размера годовой арендной платы составляет 4 110 521,31 руб. (четыре миллиона сто десять тысяч пятьсот двадцать один рубль тридцать одна копейка) (без учета НДС).

4.2. Объект находится в фактическом пользовании Общества с ограниченной ответственностью «ПетербургГаз» (ОГРН 1047833005406) (далее – Общество). Право пользования Объектом у победителя Аукциона возникает с даты передачи Объекта от Общества к Комитету по акту приема-передачи, но не позднее 6 месяцев с даты подведения итогов Аукциона.

4.3. Стороны приступают к исполнению своих обязательств по договору аренды с даты подписания акта приема-передачи между Комитетом и победителем Аукциона (в том числе обязанность победителя Аукциона по внесению арендной платы возникает с даты подписания акта приема-передачи).

5. Установить, что функции по организации и проведению Аукциона осуществляются юридическим лицом, с которым заключен соответствующий договор (далее - Специализированная организация).

6. Специализированной организации обеспечить проведение Аукциона в порядке, установленном Приказом ФАС № 147/23, Распоряжением № 127-р, настоящим распоряжением и иными нормативными правовыми актами.

7. Управлению информатизации и автоматизации Комитета в течение 10 рабочих дней обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета www.comtim.spb.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Контроль за исполнением пункта 7 настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета, непосредственно контролирующего и координирующего деятельность Управления информатизации и автоматизации Комитета.

Заместитель председателя
Комитета



И.В. Щукина

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.02.2026, поступившего на рассмотрение 06.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913	
Кадастровый номер:	78:40:2053502:3003
Номер кадастрового квартала:	78:40:2053502
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:20535Б:3001:17
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
Площадь:	618.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Ремонтный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1965
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13419824.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:2053502:3001
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:2053502:5107, 78:40:2053502:5108
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Кондратьев Антон Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 30.05.2019	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ченцова Ирина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

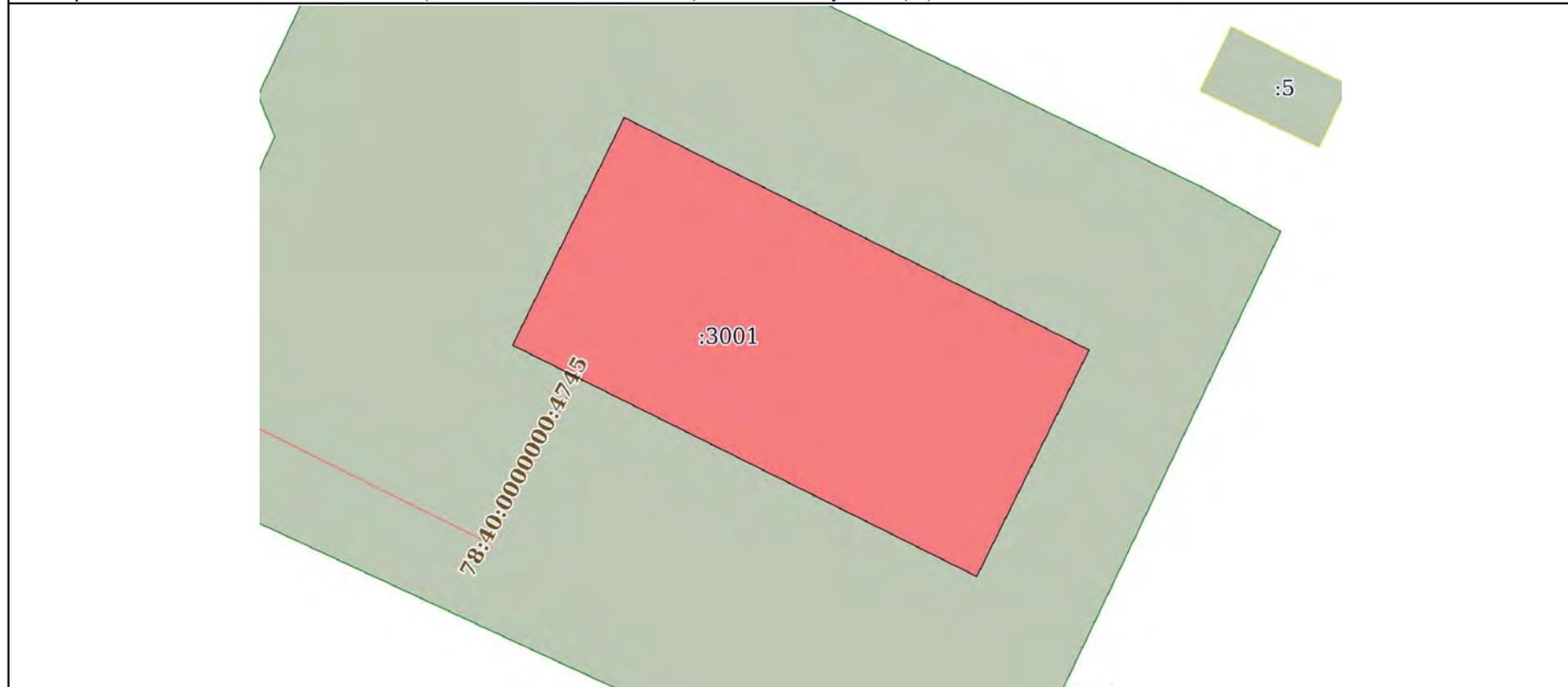
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-201/2004-669.1 31.08.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	

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



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК-1964						
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
1	90702.53	83468.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	90690.88	83491.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	90679.53	83486.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	90691.12	83462.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	90702.53	83468.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913

Кадастровый номер:

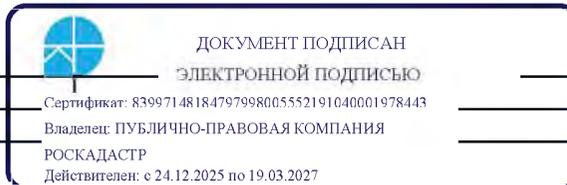
78:40:2053502:3003

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат СК-1964

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		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	

N 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	78:40:2053502:5107	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	119.2
2	78:40:2053502:5108	1, 2, Цокольный	2-Н, 2-Н, 2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	422.6

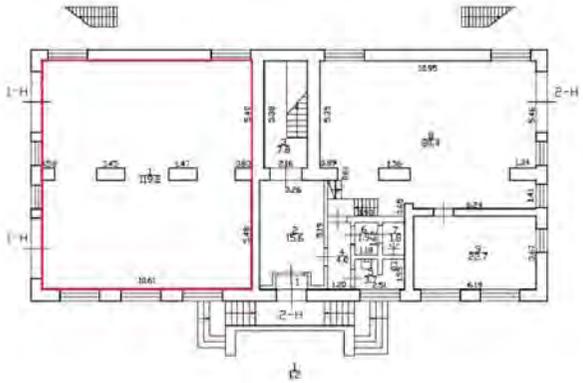
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

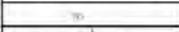
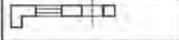
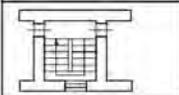
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913			
Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003		Номер этажа (этажей): 1	

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План 1 этажа
Масштаб 1:200



Условные обозначения	
	— Линейный размер, м
	- Стена с окном и дверью
	- Лестница

Масштаб 1:200

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

Всего разделов: 6

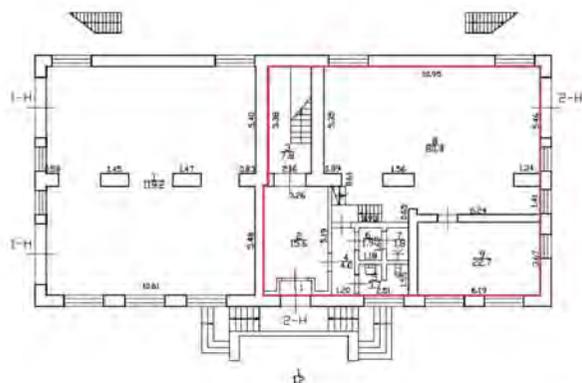
Всего листов выписки: 11

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913

Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003

Номер этажа (этажей): 1

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План 1 этажа
Масштаб 1:200

Условные обозначения

	- Линейный размер, м
	- Стена с окном и дверью
	- Лестница

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

Всего разделов: 6

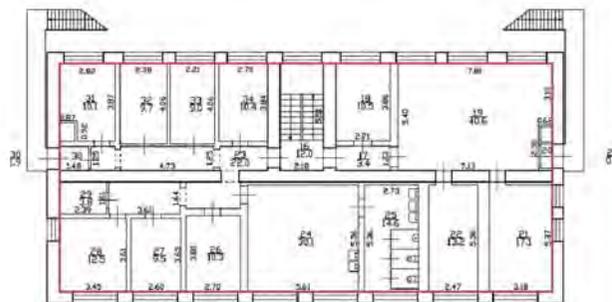
Всего листов выписки: 11

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913

Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003

Номер этажа (этажей): 2

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План 2 этажа
Масштаб 1:200

Числовые обозначения

	- Линейный размер, м
	- Стена с окном и дверью
	- Лестница

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

Всего разделов: 6

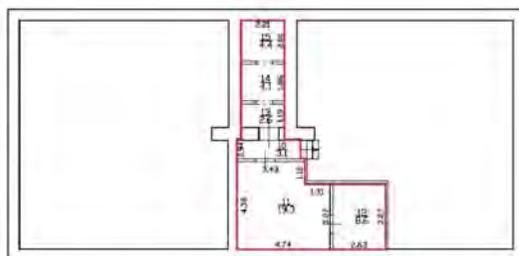
Всего листов выписки: 11

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15767913

Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003

Номер этажа (этажей): Цокольный

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)

План цокольного этажа
Масштаб 1:200

Условные обозначения

	- Линейный размер, м
	- Стена с окном и дверью
	- Лестница

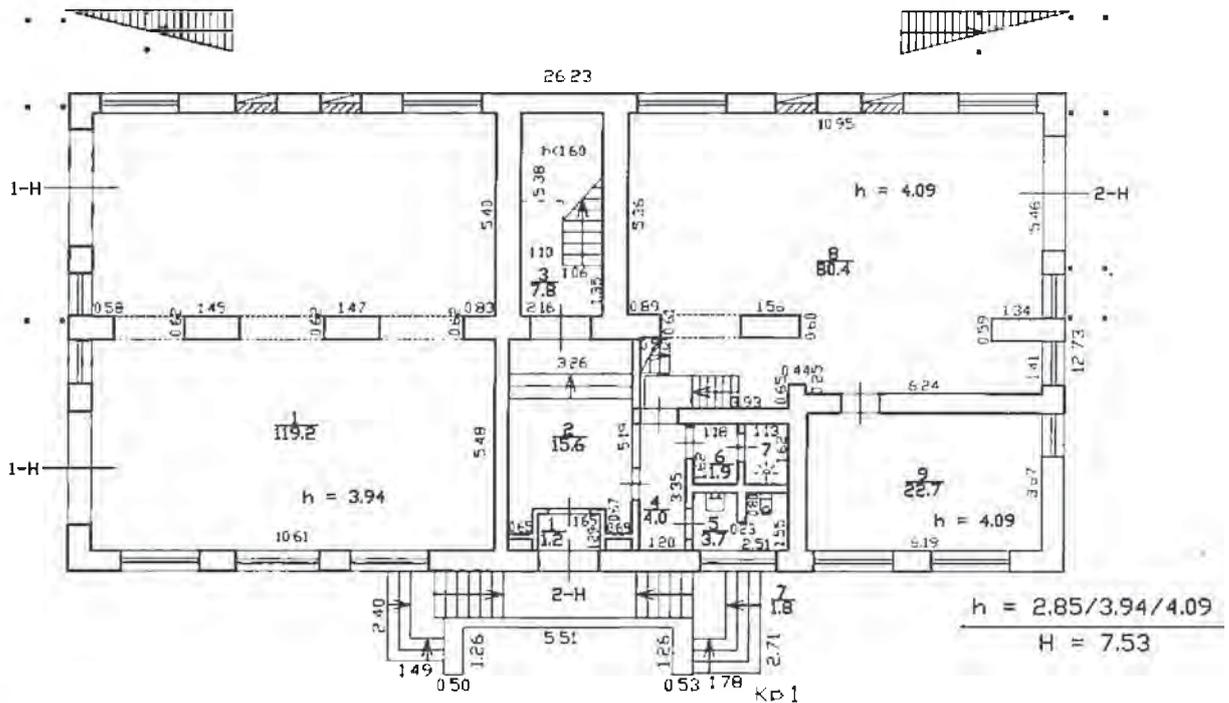
Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

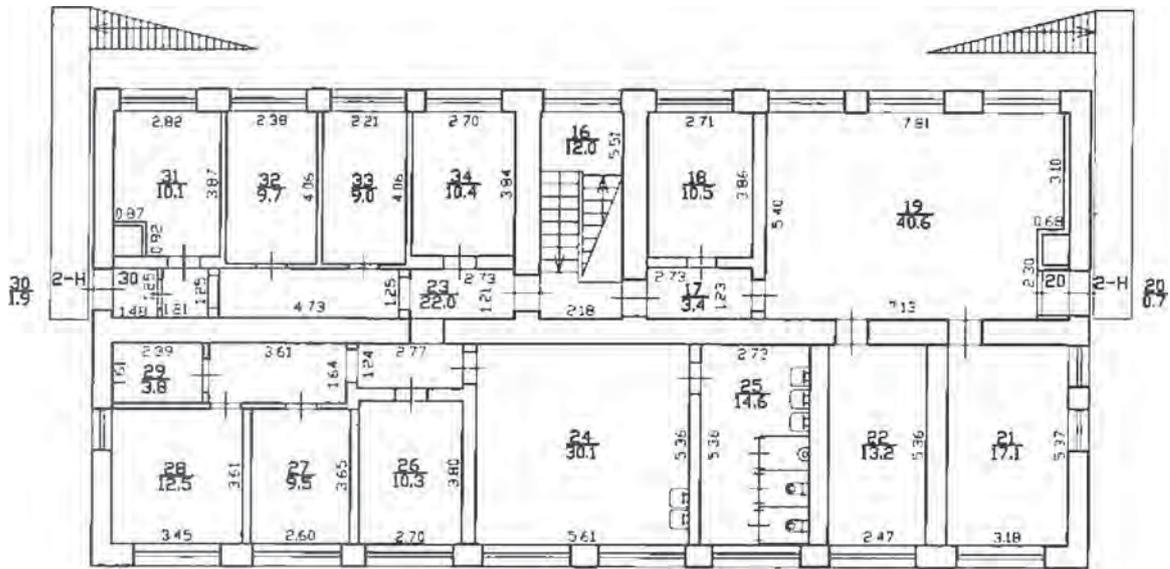
инициалы, фамилия

План 1 этажа



<p align="center">ГБУ 'ГНИИОН' Проектно-инвентаризационное бюро Южное департамента кадастровой деятельности</p>				
Лист 2	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б План 1 этажа			Масштаб
Листов 3				1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
01.09.2025	Исполнил	Инженер Южное	Деметриенко	<i>[Signature]</i>
19.12.2025	Проверил	Руководитель группы	Кошелькова Т.А.	<i>[Signature]</i>
19.12.2025		Начальник ПИБ	Ботева М.Д.	<i>[Signature]</i>

План 2 этажа



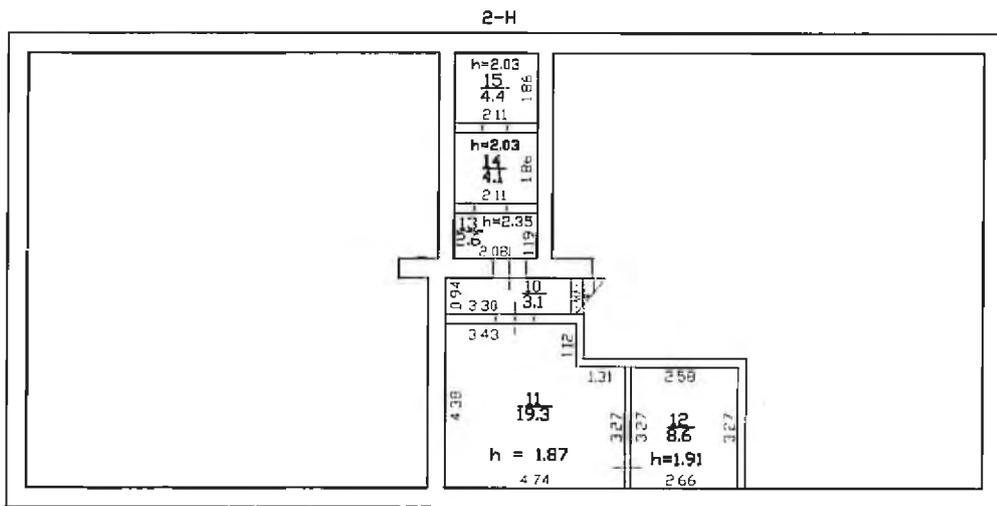
h = 2.90



ГБУ 'ГИИОН' Проектно-инвентаризационное бюро Южное департамента кадастровой деятельности				
Лист 3	Российская Федерация, Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б План 2 этажа			Масштаб 1:200
Листов 3				
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
01.09.2025	Исполнил	Инженер	Замес. Облад. И.И. Ильяев	<i>[Signature]</i>
19.12.2025	Проверил	Руководитель группы	Кошелева Т.А.	<i>[Signature]</i>
19.12.2025		Начальник ПИБ	Ботева М.Д.	<i>[Signature]</i>

Н.М. Соболева

План цокольного этажа



$h=1.82/2.35$
 $-h=0.80$

ГБУ "ГУИОН" Проектно-инвентаризационное бюро Южное департамента кадастровой деятельности					Для документов № 2	Инв. N 12/01/М-1751
Лист 1	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения				Масштаб	
Листов 3	Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б План цокольного этажа				1:200	
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись		
01.09.2025	Исполнил	Инженер	Заместитель начальника Осьмов Д.А.			
19.12.2025	Проверил	Руководитель группы	Кашелькова Т.А.			
19.12.2025		Начальник ПИБ	Ботева М.Д.			

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

Проектно-инвентаризационное бюро Южное департамента кадастровой деятельности

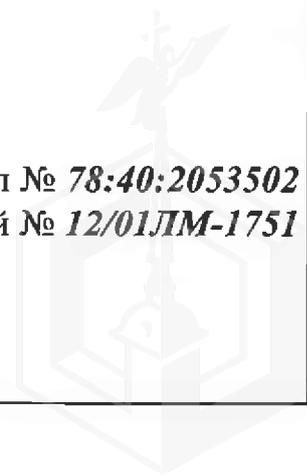


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

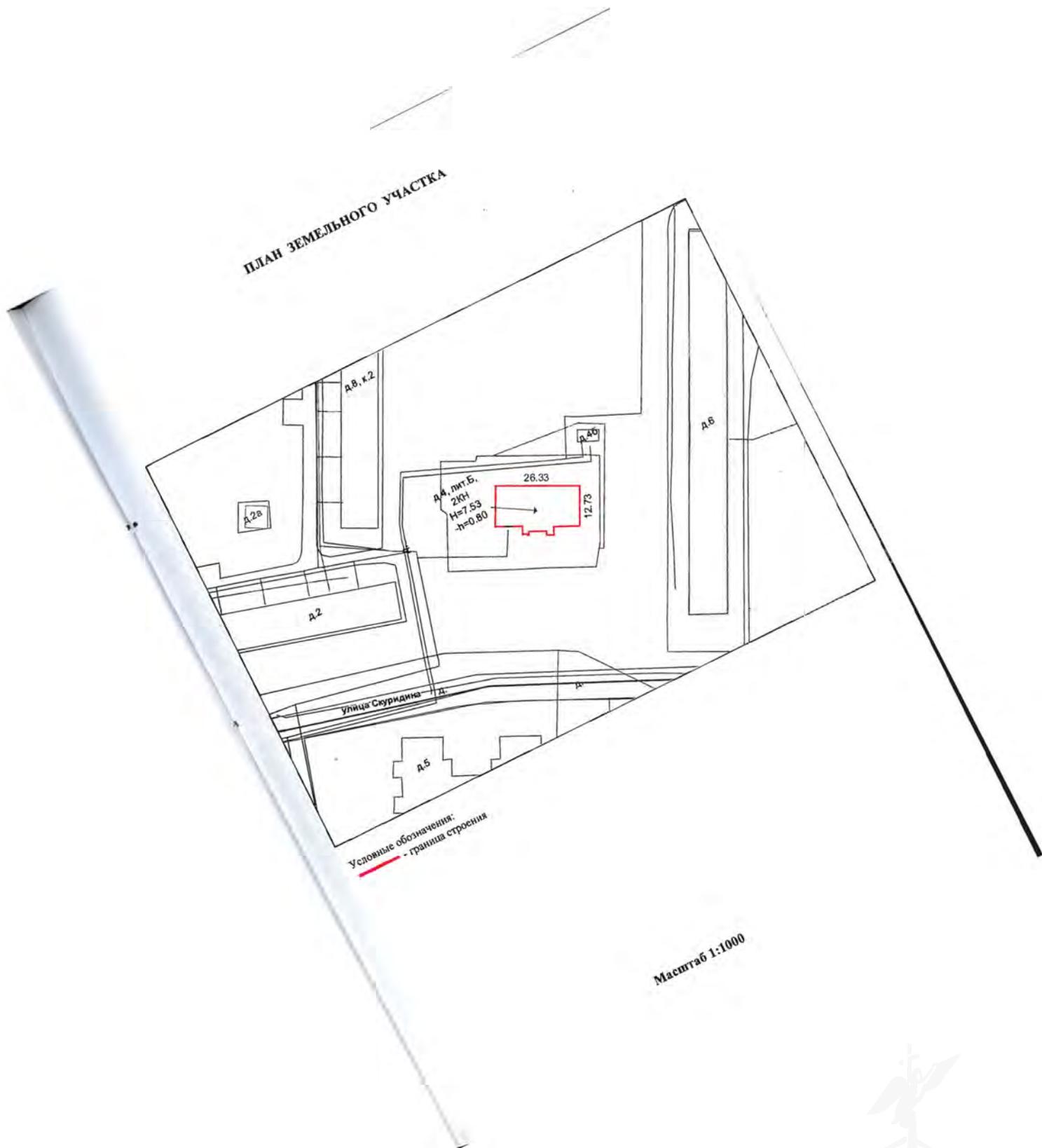
на здание	Ремонтный цех
район	Петродворцовый
город	Санкт-Петербург, город Ломоносов
улица (пер.)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б

Составлен по состоянию на 01.09.2025

Квартал № 78:40:2053502
Инвентарный № 12/01ЛМ-1751



ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения:
— граница строения

Масштаб 1:1000



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера: Б

Год постройки: 1965

Число этажей: 3 (в том числе, цокольный этаж)

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бетонные блоки	трещины в цоколе	4		4	40	1.60	
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные окраска стен фасада	выветривание швов; выкрошивание отдельных кирпичей вертикальные и диагональные трещины по всему фасаду и периметру	23		23	40	9.2	
	б. Перегородки	кирпичные; гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем	вертикальные и диагональные трещины						
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	сборные железобетонные плиты	трещины на плитах и на стенах в местах опирания	17		17	35	5.95
		надподвальное							
4	Крыша	плоская рулонная	мелкие повреждения	8		8	15	1.20	
5	Полы	из керамической плитки; бетонные	мелкие околы и трещины отдельных плиток	10		10	15	1.50	
6	Проемы	Оконные	из металлопластика	мелкие дефекты					
		Дверные	металлические; металлопластиковые; деревянные	мелкие дефекты	10		10	10	1.00
7	Внутренняя отделка	облицовка стен керамической плиткой; оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	мелкие дефекты и повреждения, отслаивание штукатурного слоя	7		7	15	1.05	
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от газового котла	ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры	12	-2.4	7.9	15	1.19
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	от газового котла				-3.2		
		Ванны	душ						
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
		Лифт	отсутствуют						
		Сигнализация	пожарно-охранная						
		Электроплиты	отсутствуют						
		Телевидение	отсутствует						
Газоснабжение	центральное				+1.5				
Мусоропровод	отсутствует								
Смотровая яма	отсутствует								
9	Прочие работы	крыльца; отмостка; лестницы сборные железобетонные; лестницы металлические	трещины, сколы, следы ржавчины	9		9	20	1.80	
Итого				100.0		95.9		24.49	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{24.49 \times 100}{95.9} = 26.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес констр. элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
Итого				100		100		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \text{ \%}$$



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
				Итого	100		100	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{х 100}}{100} = \text{\%}$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Подлитера	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На несоборудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Б	Основное строение	28	88 а	куб. м	23,80	0,96				1,08				1,04	24,75	2574	63707	26	47143
																Всего:	63707		47143
																	9425451		6974807

Стоимость в ценах 2025 года с учетом коэффициента,

утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборки	Негаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость						
1969	63707	47143					63707	47143
2025	9425451	6974807					9425451	6974807

« 19 » декабря 2025 г. Исполнил

(Осьмов Д.Н.)

« 19 » декабря 2025 г. Проверил

(Кошелькова Т.А.)

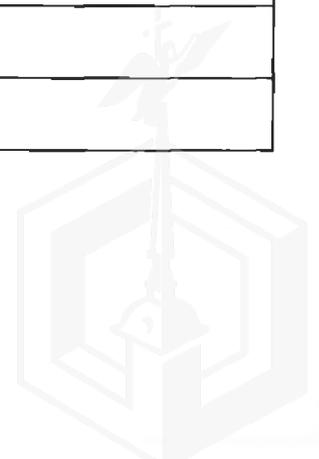
« 19 » декабря 2025 г. Начальник ПИБ Южного
департамента кадастровой
деятельности



Для
подписания
Южное департамент
Кадастровой деятельности
(М.Д.Ботева)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.02.2026, поступившего на рассмотрение 06.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

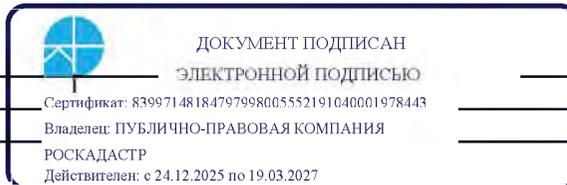
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639	
Кадастровый номер:	78:40:2053502:3001
Номер кадастрового квартала:	78:40:2053502
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2007

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:20535Б:3001 04.12.2007 Управление Роснедвижимости по городу Санкт-Петербургу
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
Площадь:	1708 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	2665645.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0000000:4745, 78:40:2053502:3003
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
Сведения о кадастровом инженере:	Родионов Александр Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 21.03.2017
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	
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 78:40:2053502:3001-78/005/2017-1 02.06.2017 10:38:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	205°39.5'	27.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	215°7.3'	7.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	294°58.7'	15.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	294°34.6'	8.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	294°40.1'	22.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	24°38.2'	17.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	337°49.0'	2.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	25°27.0'	14.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	115°2.7'	10.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	35°48.2'	1.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	115°36.1'	15.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	115°46.9'	18.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.1	119°12.7'	4.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

<p>полное наименование должности</p>	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</small></p> </div>	<p>инициалы, фамилия</p>
--------------------------------------	--	--------------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90696.83	83501.4	-	0.1
2	90672.14	83489.54	-	0.1
3	90665.87	83485.13	-	0.1
4	90672.49	83470.92	-	0.1
5	90676.08	83463.07	-	0.1
6	90685.27	83443.06	-	0.1
7	90701.58	83450.54	-	0.1
8	90703.64	83449.7	-	0.1
9	90717.13	83456.12	-	0.1
10	90712.49	83466.05	-	0.1
11	90713.71	83466.93	-	0.1
12	90707.16	83480.6	-	0.1
13	90698.91	83497.68	-	0.1
1	90696.83	83501.4	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:40:2053502:3001/4	1708	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:40:2053502:3001/5	310	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона тепловых сетей
78:40:2053502:3001/6	283	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:40:2053502:3001/7	276	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети
78:40:2053502:3001/8	195	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены пункт 7, подпункт "а" Правил охраны газораспределительных сетей, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 №878: На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), в т.ч. запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1

Всего листов раздела 4.1: 4

Всего разделов: 7

Всего листов выписки: 17

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639

Кадастровый номер:

78:40:2053502:3001

механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей. Лица, имеющие намерение производить работы в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ пригласить представителя эксплуатационной организации газораспределительной сети на место производства работ. Эксплуатационная организация обязана обеспечить своевременную явку своего представителя к месту производства работ для указания трассы газопровода и осуществления контроля за соблюдением мер по обеспечению сохранности газораспределительной сети. В случае повреждения газораспределительной сети или обнаружения утечки газа при выполнении работ в охранной зоне технические средства должны быть остановлены, двигатели заглушены, а персонал отведен от места проведения работ и расположен по возможности с наветренной стороны. О происшедшем немедленно извещаются аварийно-диспетчерская служба эксплуатационной организации газораспределительной сети, а также в установленном порядке орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации и (или) орган местного самоуправления. До прибытия аварийной бригады руководитель работ обязан принять меры, предупреждающие доступ к месту повреждения сети или утечки газа посторонних лиц, транспортных средств, а также меры, исключающие появление источников открытого огня. Аварийно-диспетчерская служба эксплуатационной организации газораспределительной сети, получившая сообщение о повреждении газораспределительной сети, направляет в систему обеспечения вызова экстренных оперативных служб по единому номеру "112" указанную информацию, а также сведения о ходе и об окончании мероприятий по экстренному реагированию на принятое сообщение. При обнаружении на месте производства работ подземных коммуникаций и сооружений, не указанных в технической документации, работы должны быть немедленно остановлены и приняты меры по обеспечению сохранности обнаруженных подземных коммуникаций и сооружений, установлению их принадлежности и вызову представителя соответствующей эксплуатационной организации газораспределительной сети. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей при условии направления собственникам, владельцам или пользователям земельных участков, которые расположены в охранных зонах, предварительного



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17

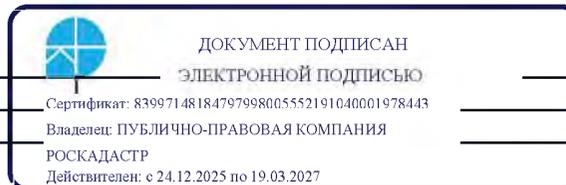
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639

Кадастровый номер:

78:40:2053502:3001

		<p>письменного уведомления имеют право проводить следующие работы в охранных зонах: а) техническое обслуживание, ремонт и диагностирование газораспределительных сетей; б) устройство за счет организаций - собственников газораспределительных сетей дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для эксплуатации сетей на условиях, согласованных с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков; в) рытье шурфов и котлованов, бурение скважин и другие земляные работы, осуществляемые с целью определения технического состояния газораспределительных сетей или их ремонта; г) расчистка трасс (просек) газопроводов от древесно-кустарниковой растительности при наличии лесорубочного билета, оформленного в установленном порядке. Плановые работы по техническому обслуживанию и ремонту в охранной зоне газораспределительных сетей, требующие снятия дорожных покрытий и разрытия грунта, должны быть согласованы в порядке, установленном органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. При утечке газа из газораспределительных сетей аварийно-восстановительные работы производятся без предварительного согласования, но с обязательным вызовом на место производства работ представителей организаций, перечень которых установлен органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей и других инженерных коммуникаций, проходящих в одной охранной зоне, совместно разрабатывают схему объектов с точным указанием их расположения, а также план совместного осуществления контроля и содержания коммуникаций и ликвидации аварий, предусматривающий меры по предотвращению повреждений на соседних участках. Порядок эксплуатации газопроводов в охранных зонах при пересечении ими автомобильных и железных дорог, инженерных коммуникаций, судоходных и сплавных рек, озер, водохранилищ, каналов, территорий промышленных предприятий, подходов к аэродромам, сельскохозяйственных угодий, лесов, древесно-кустарниковой растительности и иных владений должен согласовываться эксплуатационными организациями газораспределительных сетей с заинтересованными организациями, а также собственниками, владельцами или пользователями земельных участков. Собственники инженерных коммуникаций, проложенных в охранных зонах газораспределительных сетей, или уполномоченные ими лица обязаны обеспечить обозначение этих коммуникаций на местности опознавательными и предупреждающими знаками. Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, расположенных в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны принимать все зависящие от них меры, способствующие сохранности сети, и не препятствовать доступу технического персонала эксплуатационной организации к газораспределительной сети. В случае прохождения газораспределительной сети по территории запретных зон и специальных объектов персоналу эксплуатационной организации выдаются пропуска (разрешения) для доступа к сети в любое время суток без взимания платы. ; Реестровый номер границы: 78:40-6.241; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона наружного газопровода среднего давления; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>
1	данные	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

полное наименование должности	инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	
	отсутствуют	Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона тепловых сетей	
2	данные отсутствуют	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3)	
3	данные отсутствуют	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 17
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3001	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:2053502:3001/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90696.83	83501.4	-	0.1
2	90672.14	83489.54	-	0.1
3	90665.87	83485.13	-	0.1
4	90672.49	83470.92	-	0.1
5	90676.08	83463.07	-	0.1
6	90685.27	83443.06	-	0.1
7	90701.58	83450.54	-	0.1
8	90703.64	83449.7	-	0.1
9	90717.13	83456.12	-	0.1
10	90712.49	83466.05	-	0.1
11	90713.71	83466.93	-	0.1
12	90707.16	83480.6	-	0.1
13	90698.91	83497.68	-	0.1
1	90696.83	83501.4	-	0.1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 5

Всего разделов: 7

Всего листов выписки: 17

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639

Кадастровый номер:

78:40:2053502:3001

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:40:2053502:3001/5

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90688.35	83444.47	-	0.1
2	90683.12	83461.46	-	0.1
3	90689.68	83465.6	-	0.1
4	90687.48	83469.97	-	0.1
5	90686.6	83471.76	-	0.1
6	90686.28	83471.6	-	0.1
7	90680.63	83468.03	-	0.1
8	90670.95	83488.7	-	0.1
9	90665.87	83485.13	-	0.1
10	90672.49	83470.92	-	0.1
11	90676.08	83463.07	-	0.1
12	90685.27	83443.06	-	0.1
1	90688.35	83444.47	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 5

Всего разделов: 7

Всего листов выписки: 17

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639

Кадастровый номер:

78:40:2053502:3001

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:40:2053502:3001/6

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90693.86	83447	-	0.1
2	90687.83	83459.26	-	0.1
3	90690.98	83460.96	-	0.1
4	90691.11	83461.03	-	0.1
5	90692.94	83462.86	-	0.1
6	90693.61	83465.36	-	0.1
7	90692.94	83467.86	-	0.1
8	90691.11	83469.69	-	0.1
9	90688.61	83470.36	-	0.1
10	90686.23	83469.76	-	0.1
11	90678.84	83465.77	-	0.1
12	90678.71	83465.7	-	0.1
13	90676.88	83463.87	-	0.1
14	90676.45	83462.26	-	0.1
15	90685.27	83443.06	-	0.1
1	90693.86	83447	-	0.1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 7
06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639				
Кадастровый номер:			78:40:2053502:3001	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:2053502:3001/7				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90711.83	83453.6	-	0.1
2	90716.98	83456.05	-	0.1
3	90715.89	83458.76	-	0.1
4	90712.49	83466.05	-	0.1
5	90712.87	83466.32	-	0.1
6	90707.07	83480.78	-	0.1
7	90698.91	83497.68	-	0.1
8	90696.83	83501.4	-	0.1
9	90691.99	83499.08	-	0.1
10	90699.17	83483.85	-	0.1
11	90699.79	83484.16	-	0.1
1	90711.83	83453.6	-	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 5

Всего разделов: 7

Всего листов выписки: 17

06.02.2026г. № КУВИ-001/2026-15766639

Кадастровый номер:

78:40:2053502:3001

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:40:2053502:3001/8

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90711.83	83453.6	-	-
2	90715.46	83455.32	-	-
3	90702.36	83488.56	-	-
4	90698.98	83497.06	-	-
5	90699.17	83497.14	-	-
6	90698.91	83497.68	-	-
7	90697.24	83500.67	-	-
8	90695.63	83500	-	-
9	90694.96	83499.53	-	-
10	90694.41	83498.35	-	-
11	90694.54	83497.41	-	-
12	90698.64	83487.08	-	-
1	90711.83	83453.6	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГЗ-2026/007

на отчет об оценке рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости - нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б.

Отчет от 29.01.2026 №5478.3 на 108 стр. выполнен оценщиком ООО «КонТраст» Бессоновым Е.В., действующим на основании членства в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер в реестре № 007912 от 30.03.2012).

Анализ отчета выполнялся на предмет соответствия требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I-VI), от 25.09.2014 №611 (ФСО №7), Свода стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), Задания на оценку.

Анализ отчета выполнялся на основании наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом следующих характеристик Объекта оценки, учтенных при выполнении оценки:

- вид Объекта оценки – нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента);
- площадь здания – 618,20 кв. м;
- этажность – 3, в том числе подземных 0 (цоколь, 1 этаж, 2 этаж);
- физическое состояние здания по данным визуального осмотра - состояние удовлетворительное. Видимых дефектов и повреждений не установлено;
- элементы благоустройства – электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;
- имущественные права – собственность Санкт-Петербурга.

Таблица 1. Краткие итоги по результатам проведенного анализа Отчета

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
1	Соблюдение формальных требований закона об оценочной деятельности	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО I-VI, ФСО №7	Соответствует
2	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	ФСО IV, ФСО 7, ст. 10 ФЗ № 135-ФЗ	Соответствует
3	Правильность выбора и описания используемого стандарта стоимости	ФСО II, ФСО IV	Соответствует
4	Актуальность экономического обзора	ФСО № 7	Соответствует
5	Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки	ФСО №7	Соответствует
6	Правильность позиционирования объекта на рынке	ФСО №7	Соответствует
7	Полнота описания объекта	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
8	Обоснованность допущений и ограничений	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI, ФСО III	Соответствует
9	Выводы о ликвидности объекта	ФСО № 9	Не требуется
10	Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации	ФСО III, ФСО IV, ФСО VI	Соответствует

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
11	Правильность и последовательность выполнения АНЭИ	ФСО II, ФСО № 7	Соответствует
12	Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
13	Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
14	Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
15	Обоснованность принятого согласования различных подходов	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
16	Качество оформления отчета	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
17	Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует

Вывод: структура и содержательная часть Отчета в целом соответствуют требованиям перечисленных выше нормативно-правовых документов, используемые в расчетах данные и полученные результаты не входят в противоречие с нашим профессиональным опытом и знаниями.

Рыночная величина ежегодной арендной платы за объект недвижимости в размере 5 014 836 руб. с НДС 22% (4 110 521,31 руб. без НДС) без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, определенная в рамках Отчета по состоянию на 21.01.2026, по нашему мнению, находится в границах рыночного диапазона и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»¹.

Эксперт-оценщик
департамента оценки ГБУ «ГУИОН»



Л.М. Реуц

¹ Полученный результат может быть использован для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» с типовыми условиями, предусматривающими возможность ежегодного пересмотра арендной платы.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Ломоносов, улица Скуридина		
Номер дома	4	Корпус		Литера	Б

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

Капитальное
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

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

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **: _____

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

Технический этаж

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

Площадь здания (кв. м):

618.2

Общая площадь здания (кв. м):

541.8

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

42.1

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

541.8

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 618.2 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики и типы входов в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-113118835 от 27.05.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 03.06.2025.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Ломоносов, улица Скуридина	
Номер дома	4	Корпус	Литера	Б

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): _____

Тип здания:

Капитальное
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

здание
 сооружение
 помещение(я)

часть здания
 часть сооружения
 часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

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

Занимаемые этажи:

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

<input type="checkbox"/>	Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **: _____

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

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

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

618.2	
541.8	
258.3	
541.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 618.2 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики и типы входов в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-113118835 от 27.05.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 03.06.2025.

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Ломоносов, улица Скуридина	
Номер дома	4	Корпус		Литера Б

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): _____

Тип здания:

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

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

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

--	--

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **: _____

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

Входы в помещение:

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

Площадь здания (кв. м):

618.2

Общая площадь здания (кв. м):

541.8

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

241.4

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

541.8

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 618.2 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

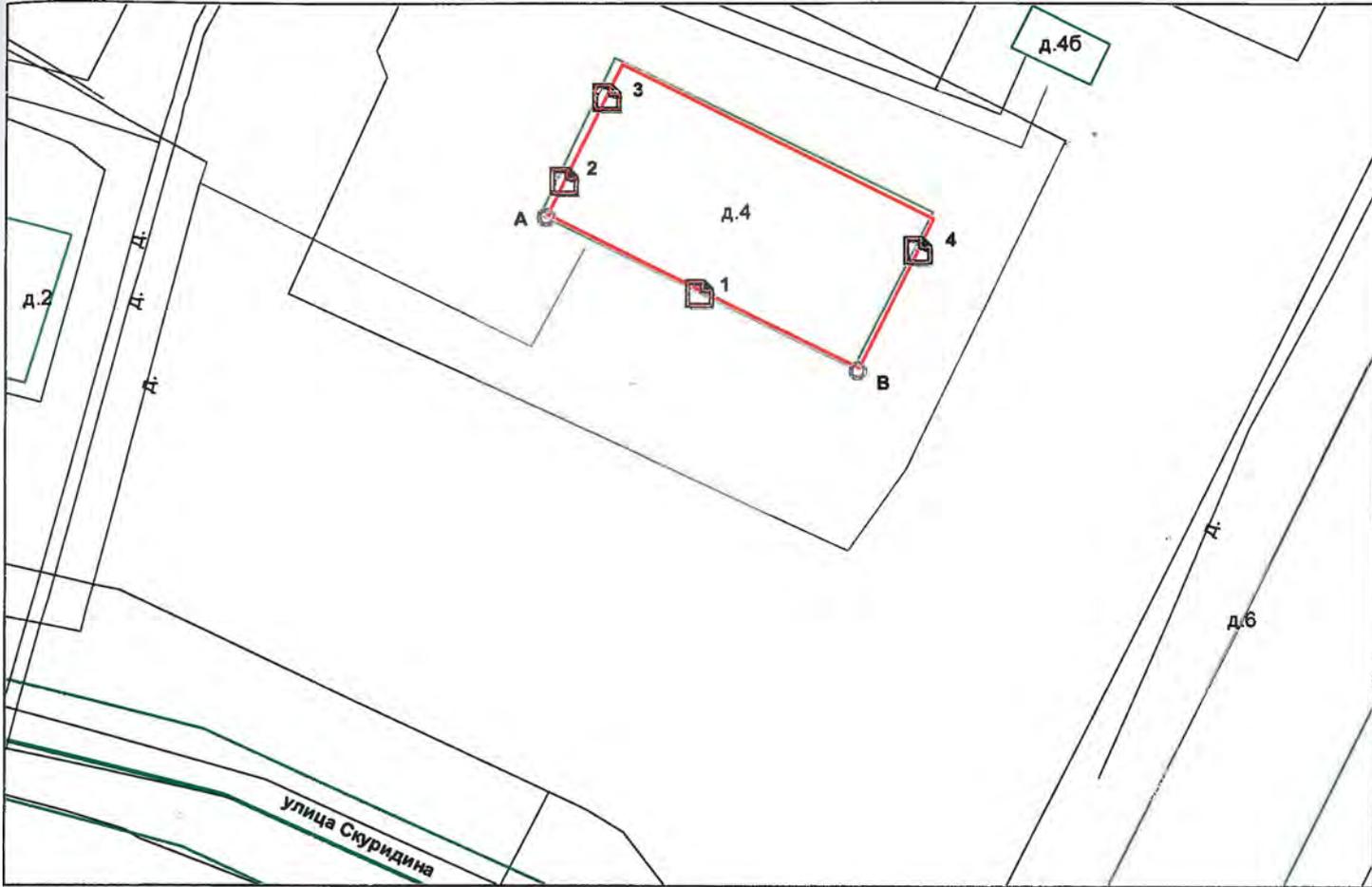
Характеристики и типы входов в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-113118835 от 27.05.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 03.06.2025.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	A	1	83474.09	90685.44	
2	A	2	83463.89	90693.90	
3	A	3	83467.09	90700.35	
4	B	4	83490.47	90688.81	

Исполнитель: Осьмов Д.Н.
 Начальник ПИБ Южное департамента
 кадастровой деятельности:
 Дата: 03 июня 2025 года

Заместитель начальника ПИБ
 Южного департамента
 кадастровой деятельности
М.Д.Ботева
 И.И. Соловьева

Район: Петродворцовый



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург

«06» июня 2025 г.

Сотрудником СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сыченко Э.А. проведено обследование объекта нежилого фонда:

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.
2. Площадь: 618.2 кв. м.
3. Этаж: 3, в том числе подземных 0
4. Вход: 4 отдельных с улицы
5. Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения. канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 27.05.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Согласно информационным табличкам на объекте, здание используется ООО «ПетербургГаз» (ИНН7838017541).
В ч.п.11 пом.2-Н расположен водомерный узел (фото 23,24).
Визуально перепланировки не выявлены.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 1 л.

Инспектор по обследованию ОНФ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Сыченко Э.А.
(ФИО)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №1



Фото №3



Фото №5



Фото №2 (вход в помещение)



Фото №4 (вход в помещение)



Фото №6 (вход в помещение)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №7 (ч.п.1 пом.2-Н)



Фото №8 (ч.п.2 пом.2-Н)



Фото №9 (ч.п.2 пом.2-Н)



Фото №10 (ч.п.3 пом.2-Н)



Фото №11 (ч.п.4 пом.2-Н)



Фото №12 (ч.п.5 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №13 (ч.п.5 пом.2-Н)



Фото №14 (ч.п.6 пом.2-Н)



Фото №15 (ч.п.7 пом.2-Н)



Фото №16 (ч.п.8 пом.2-Н)



Фото №17 (ч.п.8 пом.2-Н)



Фото №18 (ч.п.8 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №19 (ч.п.8 пом.2-Н)



Фото №20 (ч.п.9 пом.2-Н)



Фото №21 (ч.п.9 пом.2-Н)



Фото №22 (ч.п.10 пом.2-Н)



Фото №23 (ч.п.11 пом.2-Н)



Фото №24 (ч.п.11 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №25 (ч.п.11 пом.2-Н)



Фото №26 (ч.п.12 пом.2-Н)



Фото №27 (ч.п.12 пом.2-Н)



Фото №28 (ч.п.13 пом.2-Н)



Фото №29 (ч.п.14 пом.2-Н)



Фото №30 (ч.п.15 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №31 (ч.п.16 пом.2-Н)



Фото №32 (ч.п.16 пом.2-Н)



Фото №33 (ч.п.17 пом.2-Н)



Фото №34 (ч.п.18 пом.2-Н)



Фото №35 (ч.п.19 пом.2-Н)



Фото №36 (ч.п.19 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №37 (ч.п.19 пом.2-Н)



Фото №38 (ч.п.20 пом.2-Н)



Фото №39 (ч.п.21 пом.2-Н)



Фото №40 (ч.п.22 пом.2-Н)



Фото №41 (ч.п.23 пом.2-Н)



Фото №42 (ч.п.23 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №43 (ч.п.23 пом.2-Н)



Фото №45 (ч.п.23 пом.2-Н)



Фото №47 (ч.п.24 пом.2-Н)



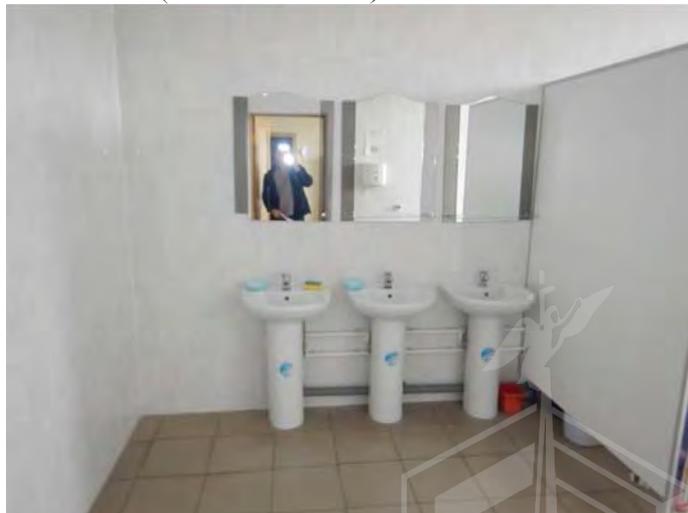
Фото №44 (ч.п.23 пом.2-Н)



Фото №46 (ч.п.24 пом.2-Н)



Фото №48 (ч.п.25 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №49 (ч.п.25 пом.2-Н)



Фото №50 (ч.п.25 пом.2-Н)



Фото №51 (ч.п.25 пом.2-Н)



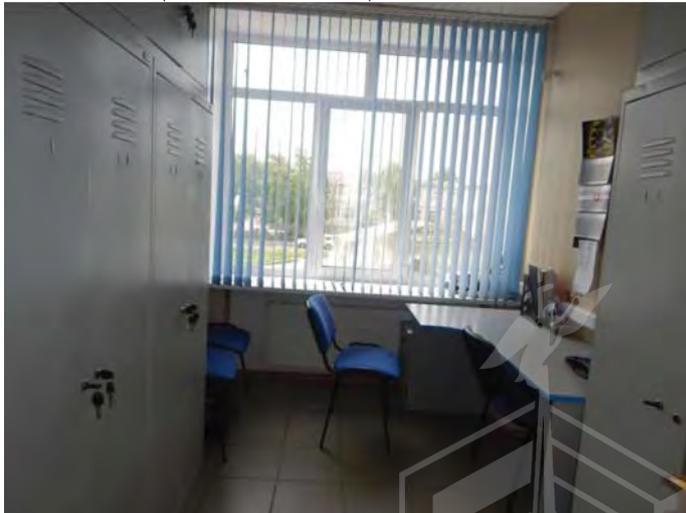
Фото №52 (ч.п.25 пом.2-Н)



Фото №53 (ч.п.26 пом.2-Н)



Фото №54 (ч.п.27 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №55 (ч.п.28 пом.2-Н)



Фото №56 (ч.п.28 пом.2-Н)



Фото №57 (ч.п.29 пом.2-Н)



Фото №58 (ч.п.30 пом.2-Н)



Фото №59 (ч.п.31 пом.2-Н)



Фото №60 (ч.п.32 пом.2-Н)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 06.06.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б.

Фото №61 (ч.п.33 пом.2-Н)



Фото №62 (ч.п.34 пом.2-Н)



Фото №63 (ч.п.1 пом.1-Н)



Фото №64 (ч.п.1 пом.1-Н)



Фото №65 (ч.п.1 пом.1-Н)



Фото №66 (ч.п.1 пом.1-Н)



АКТ об осуществлении технологического присоединения

№ 127/ксо

от "11" 11 20 16 г.

Акционерное общество «Санкт-Петербургские электрические сети» (АО «СПб ЭС»), именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице Акционерного общества «Петродворцовая электро сеть» (АО «ПЭС»), действующего на основании Агентского договора от 20.10.2015 № 126/15/С, в лице главного инженера Милютин Сергей Ивановича, действующего на основании доверенности от 01.10.2015 № 390/2, с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, в лице

ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТЕРМАНА АЛЕКСАНДРА ВИКТОРОВИЧА

действующего на основании ДОВ. ОТ 16.08.2016 № 89973 - 42

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность кВт/10,0кВА по 3 (третьей) категории надежности;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов кВА.

Энергопринимающие устройства заявителя: _____ в совокупности с питающей распределительной и групповых сетями.

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Здание	189510, Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Скуридина, д. 4, литера Б, кад. №78:20535Б:0:17

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВА)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,4кВ ТП-555	ПС 39, ф. 14	РУ-0,4кВ ТП-555	0,38	10 кВА	-	3		

Приборы учета (измерительные комплексы):

Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
РУ-0,4кВ ТП-555											

Прочие сведения:

Объект исключен из акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между АО «ПЭС» и ООО "Петербургтеплоэнерго" № б/н от 12.02.2008г.

Справка мощности _____ - аннулируется.

Технические условия ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения _____.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

АО «ПЭС»

Главный инженер

ЗАЯВИТЕЛЬ:

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга

 С.И. Милотин

20__ г.





МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34
20.01.2026 № **ИБ-130-401**

На № 05-02-50996/25-0-0 от 30.12.2025

Заместителю начальника
управления по распоряжению
объектами нежилого фонда
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга

Мокренко Н.А.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Нина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, лит. Б, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов



Петроченков Сергей Владимирович
8 (812) 247-09-95



ОТЧЕТ № 5478.3

**об оценке рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды)
объектом недвижимости:**

- нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

21.01.2026г.

Дата составления отчета:

29.01.2026г.

Казань 2026г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	10
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	13
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .	15
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ	75



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Заданием на оценку №3 (№05-15-50008/25-0-0 от 30.12.2025 г.) к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО) и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- Нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б.

Дата определения стоимости объекта оценки 21.01.2026 г.

Цель оценки - определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г (протокол № 28-С) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

Подробная характеристика объектов оценки приведена ниже в отчете.

В отчёте представлено изложение полученной информации, расчётов и анализа, проведённых в ходе оценки.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б, составляет на дату оценки 21.01.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б	78:40:2053502:3003	618,20	5 014 836	4 110 521,31

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Исполнителю.

Оценщик

Бессонов Е.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.	Объект оценки, адрес расположения (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
2.	Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения этих прав):	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрировано
3.	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- право владения и пользования (право аренды) При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скуридина, д. 4, литера Б, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)40).
4.	Обладатель оцениваемых прав:	Вид права: собственность Субъект права: Санкт-Петербург
5.	Характеристика объекта оценки, ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б Принимаются в соответствии с представленными документами (Правоустанавливающие и технические документы см. Раздел 7)
6.	Цель оценки и задачи проведения оценки:	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
7.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке: (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
8.	Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость <i>(в соответствии со ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.12 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости" (ФСО II))</i> Определение рыночной стоимости: - рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с

		чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
9.	Дополнительный вид стоимости, определяемый в Отчете об оценке:	Не требуется
10.	Предпосылки к стоимости	Рыночные - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная.
11.	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):	21.01.2026 г.
12.	Дата составления Отчета:	29.01.2026 г.
13.	Дата осмотра Объекта оценки:	21.01.2026 г.
14.	Особенности проведения осмотра Объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев) либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Полный осмотр
15.	Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации):	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
16.	Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Задание на оценку - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-233978750 от 29.12.2025г
17.	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
18.	Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
19.	Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку):	Не выявлены
20.	Требования к отчету об оценке:	Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями в редакции Федеральных законов, Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7).
21.	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
22.	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного

		усиленной электронной подписью.
23.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
24.	Форма представления итоговой стоимости:	- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется; - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.
25.	Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
26.	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залoгу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состоянии собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

11. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об Объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственность за ее достоверность. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Задание на оценку №3 №3 (№05-15-50008/25-0-0 от 30.12.2025 г.) к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО Санкт-Петербурга) и ООО «КонТраст».
Порядковый номер отчета:	5478.3
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	21.01.2026г.
Дата составления отчета:	29.01.2026г.
Объект оценки	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрировано

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б, составляет на дату оценки 21.01.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б	78:40:2053502:3003	618,20	5 014 836	4 110 521,31

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку стоимости объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим Отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном Отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном Отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял рыночную стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.



3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

3.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

Специальных допущений не предусмотрено.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

3.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались

полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком и представителем оценочной компании.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

16. В соответствии с зданием на оценку, Оценка проведена с полным осмотром объекта-оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям, документам, представленным заказчиком оценки, а также визуальному осмотру. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте-оценки.

3.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Бессонов Евгений Вадимович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 0027350 от 14.07.2020 года о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр РОО 30.03.2012 г., регистрационный № 007912 (Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована 17.07.2020г. Юридический адрес: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2);
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ВСВ №1714516 от 05.07.2005г. Государственное образовательное учреждение Сибирская академия государственной службы г. Новосибирск. Присвоена квалификация – экономист по специальности «Финансы и кредит»; - Диплом: ПП-І №233981 от 28.11.2008г. Институт профессиональной оценки г. Москва. Получен государственный диплом о профессиональной переподготовке.
Сведения о квалификационном аттестате	- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», номер: 038404-1, выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Дата выдачи: 07.06.2024г. Действителен до: 07.06.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №922/2869485151, выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 09 сентября 2025 года по 08 сентября 2026 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 e-mail: info@contrust.bz контактный телефон: 8 (987) 277-50-90
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Степень участия Оценщика по данному договору	Расчетная часть и оформление Отчета
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.
Краткое наименование	КИО Санкт-Петербурга
Адрес юридический и почтовый:	191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, помещение 2-Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002г
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001 УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000) Банк получателя: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка России// УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург БИК 014030106 Р/с 03221643400000007200 К/с 40102810945370000005 Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	<ul style="list-style-type: none">• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;• Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;• Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;• размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Квалификация привлеченного специалиста	Специалист ООО «Контраст»
Опыт работы	Более 1 года
ФИО	Гарифуллина Ирина Сергеевна
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация объекта оценки



5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

5.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости.

К перечню обязательных к применению методических рекомендаций отнесены: «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия». В данном случае не применялись, т.к. объект оценки не является объектом культурного наследия.

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Русское общество оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте <http://srroo.ru/>.

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

- осуществление экспертизы отчетов.

5.4. Обоснование применения стандартов.

- В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных протоколом 28-С Совета СПОД РОО от 07.11.2022г.

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2, регистрационный №007912, дата включения в реестр членов РОО: 30.03.2012г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.



6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.



7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

В настоящей работе оценивается объект оценки:

Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- Нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Задание на оценку
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-233978750 от 29.12.2025г

Для целей оценки в настоящей работе объект оценки оценивается, с учетом его фактического назначения и разрешенного использования.

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

В соответствии с заданием Оценка проводится с проведением полного осмотра.

Характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра, а также общедоступных сведений. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленные ниже табличные формы.



Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ пп	Наименование	Значение
Характеристики объекта оценки		
1	Объект оценки	Право владения и пользования (право аренды)
2	Тип недвижимости	Здание
3	Наименование по данным выписки из ЕГРН	Ремонтный цех
4	Функциональное назначение	Нежилое здание свободного назначения (административно-бытовое)
5	Кадастровый номер	78:40:2053502:3003
6	Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
7	Общая площадь, кв.м	618,20
8	Этажность	3, в том числе подземных 0 (цоколь, 1 этаж, 2 этаж)
9	Год постройки	1965
10	Фундамент	Нет сведений
11	Стены	Кирпичные
12	Перекрытия	Железобетонные
13	Кровля	Плоская. Нет сведений по материалу покрытия
14	Отделка	Стандартная отделка. Состояние хорошее, не требует проведения ремонта.
15	Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
16	Проемы (окна, двери)	Оконные проемы - металлопластиковые. Дверные проемы - металлические
17	Наличие входа в здание	Вход в здание с фасадной части (крыльцо). Есть металлические ворота с торца здания.
18	Наличие перепланировки/ переустройства	Не установлено
19	Физическое состояние здания по данным визуального осмотра	Состояние удовлетворительное. Видимых дефектов и повреждений не установлено.
20	Физическое состояние внутренних помещений по данным визуального осмотра	Состояние удовлетворительное. Видимых дефектов и повреждений не установлено.
21	Кадастровая стоимость, рублей https://lk.rosreestr.ru/	13 419 824,77
22	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	21 707,90
23	Вид права	Собственность
24	Правообладатель	Санкт-Петербург
25	Оцениваемое право	Право аренды
26	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
27	Документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-233978750 от 29.12.2025г
28	Объект культурного наследия	Не является
29	Сооружение гражданской обороны	Не является
30	Текущее использование	В качестве административно-бытового здания
31	Балансовая стоимость, рублей	Нет сведений
32	Прочие условия:	- определение рыночной величины годовой арендной платы за объект - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом НДС и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.
Земельный участок, на котором расположено здание		
33	Кадастровый номер	78:40:2053502:3001
34	Адрес	Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
35	Общая площадь, кв.м.	1 708,00
36	Категория земель	Земли населенных пунктов
37	Вид разрешенного использования	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
38	Форма собственности	Государственная субъекта РФ
39	Кадастровая стоимость, рублей https://lk.rosreestr.ru/	2 665 645,20
40	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	1 560,68
41	Вид права	Собственность (Государственная собственность субъекта РФ)
42	Правообладатель	Нет сведений
43	Оцениваемое право	Право аренды
44	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не зарегистрировано

№ пп	Наименование	Значение
45	Документ	Отсутствует
46	Прочие условия:	Право аренды на нежилое здание и земельный участок (по обрезу фундамента)

Данные по зданию согласно portalу <https://lk.rosreestr.ru/>

 **Здание** ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 18.12.2025

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:2053502:3003
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
Площадь, кв.м	618.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1965

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	13419824.77
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:205355:3001:17
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-201/2004-669.1 от 31.08.2004
---	--



Данные по земельному участку согласно portalу <https://lk.rosreestr.ru/>



Земельный участок

Дата обновления информации: 20.01.2023

[ДЕЙСТВИЯ](#) ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:2053502:3001
Дата присвоения кадастрового номера	04.12.2007
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
Площадь, кв.м	1708
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2665645.20
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:205355Б:3001
-------------------	--------------------

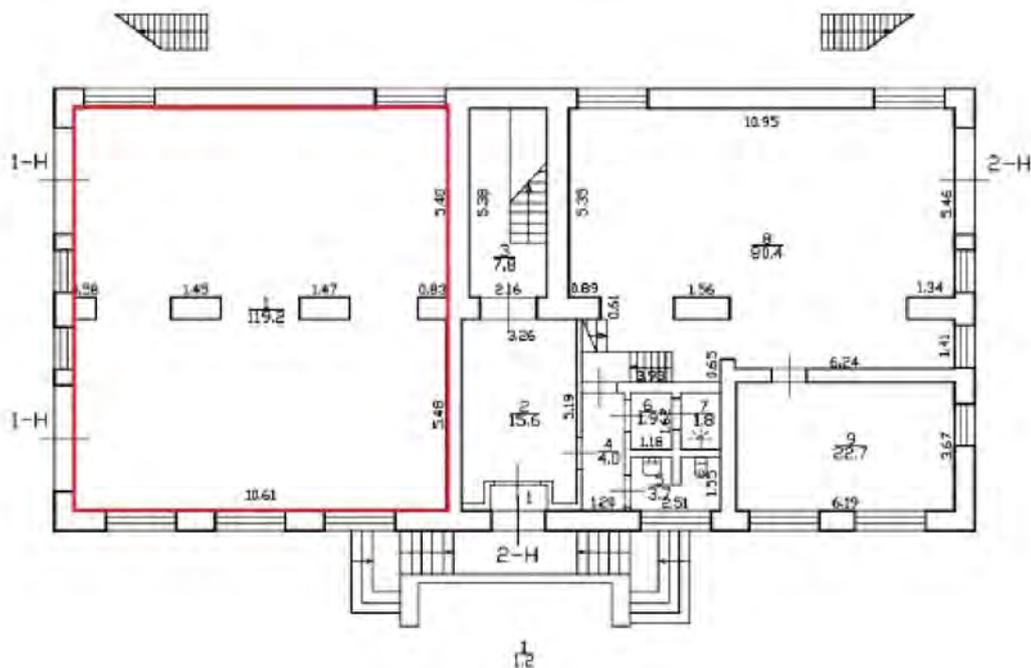
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:2053502:3001-78/005/2017-1 от 02.06.2017
---	--

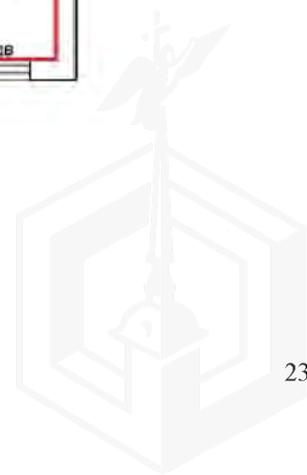
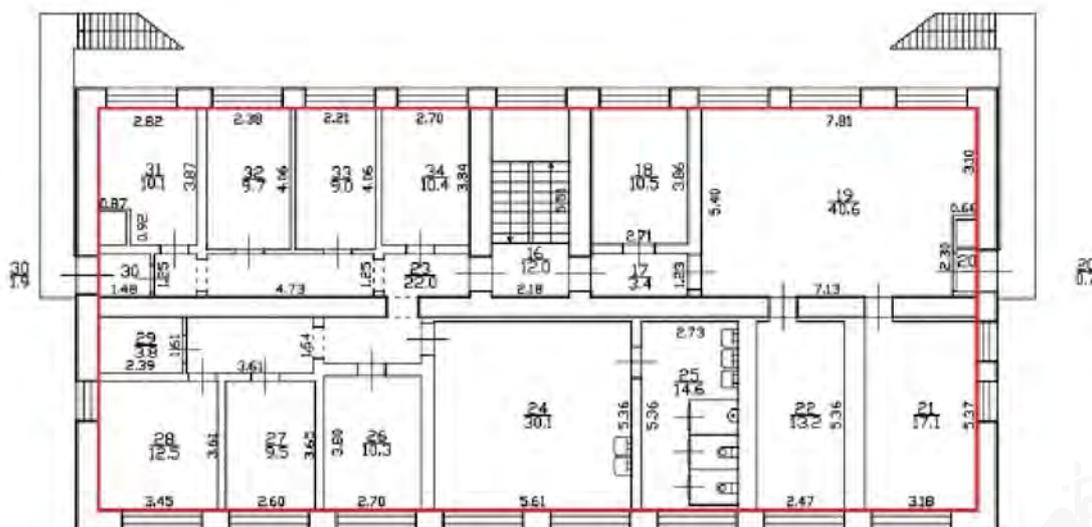


Экспликация помещений, по данным Выписки ЕГРН:

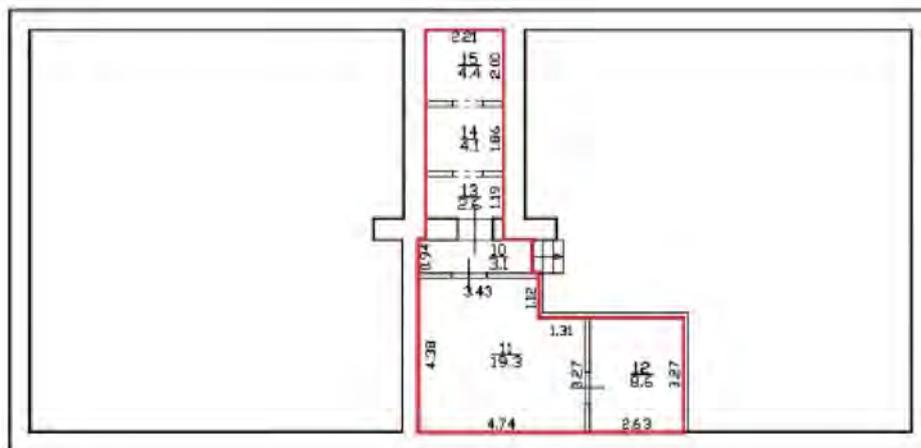
План 1 этажа
Масштаб 1:200



План 2 этажа
Масштаб 1:200



План цокольного этажа
Масштаб 1:200



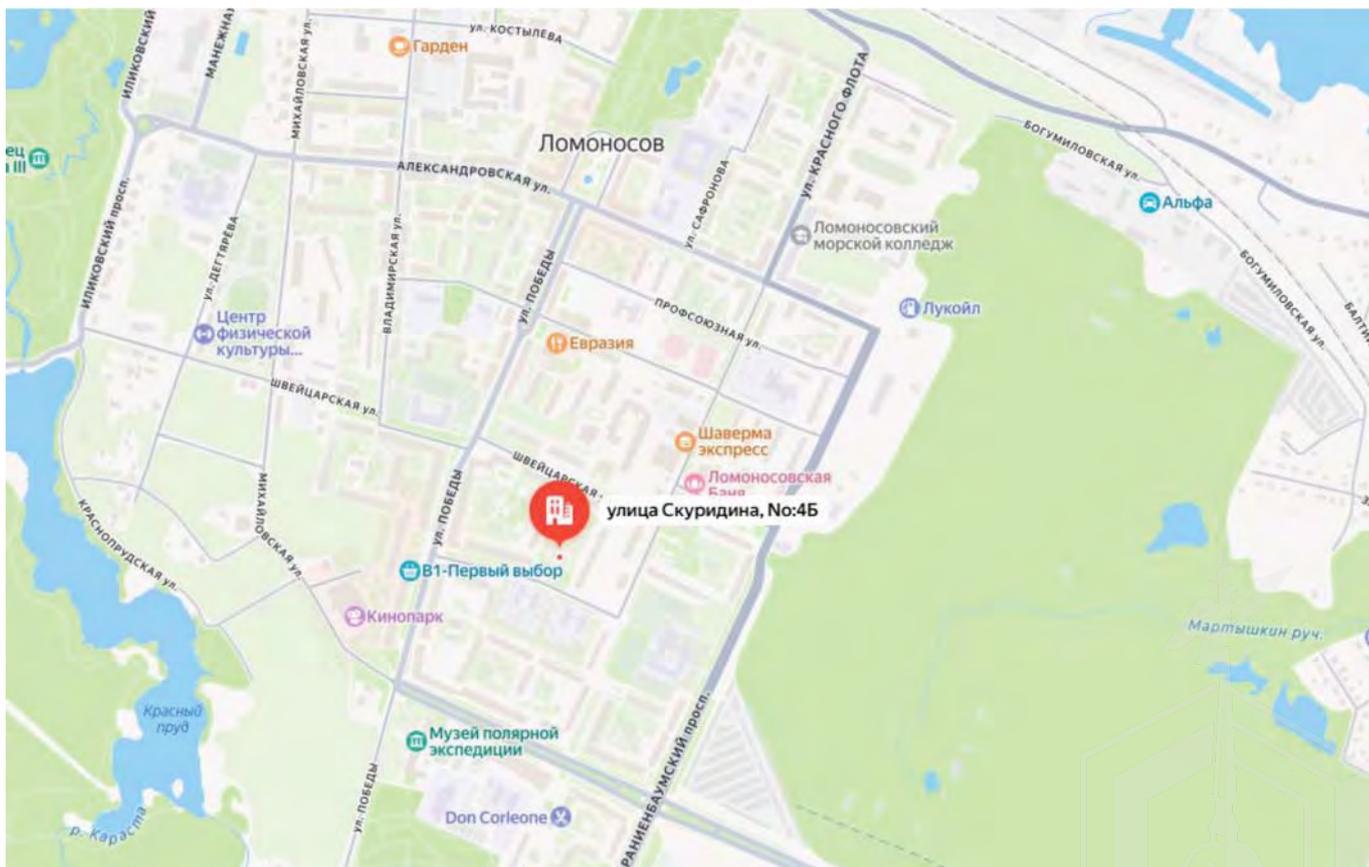
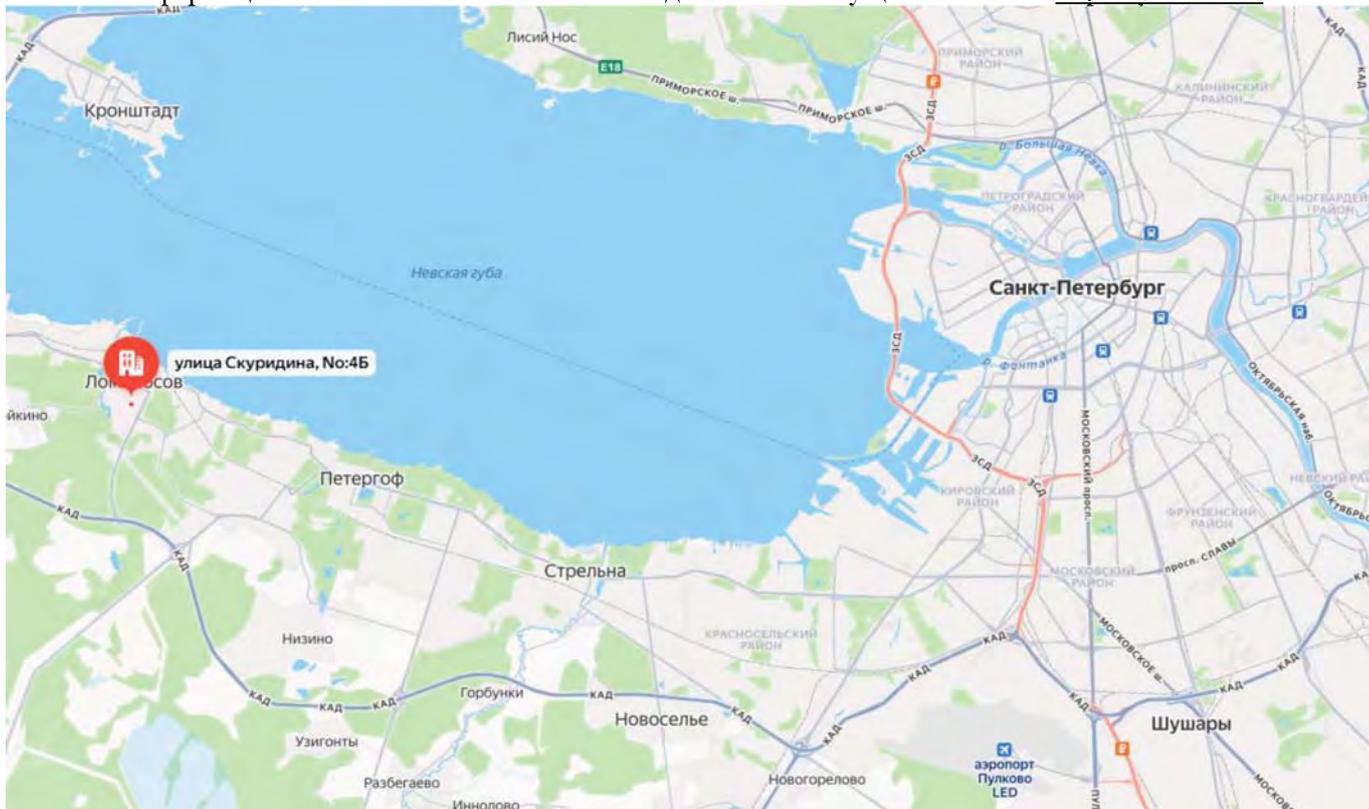
Характеристика месторасположения объекта оценки

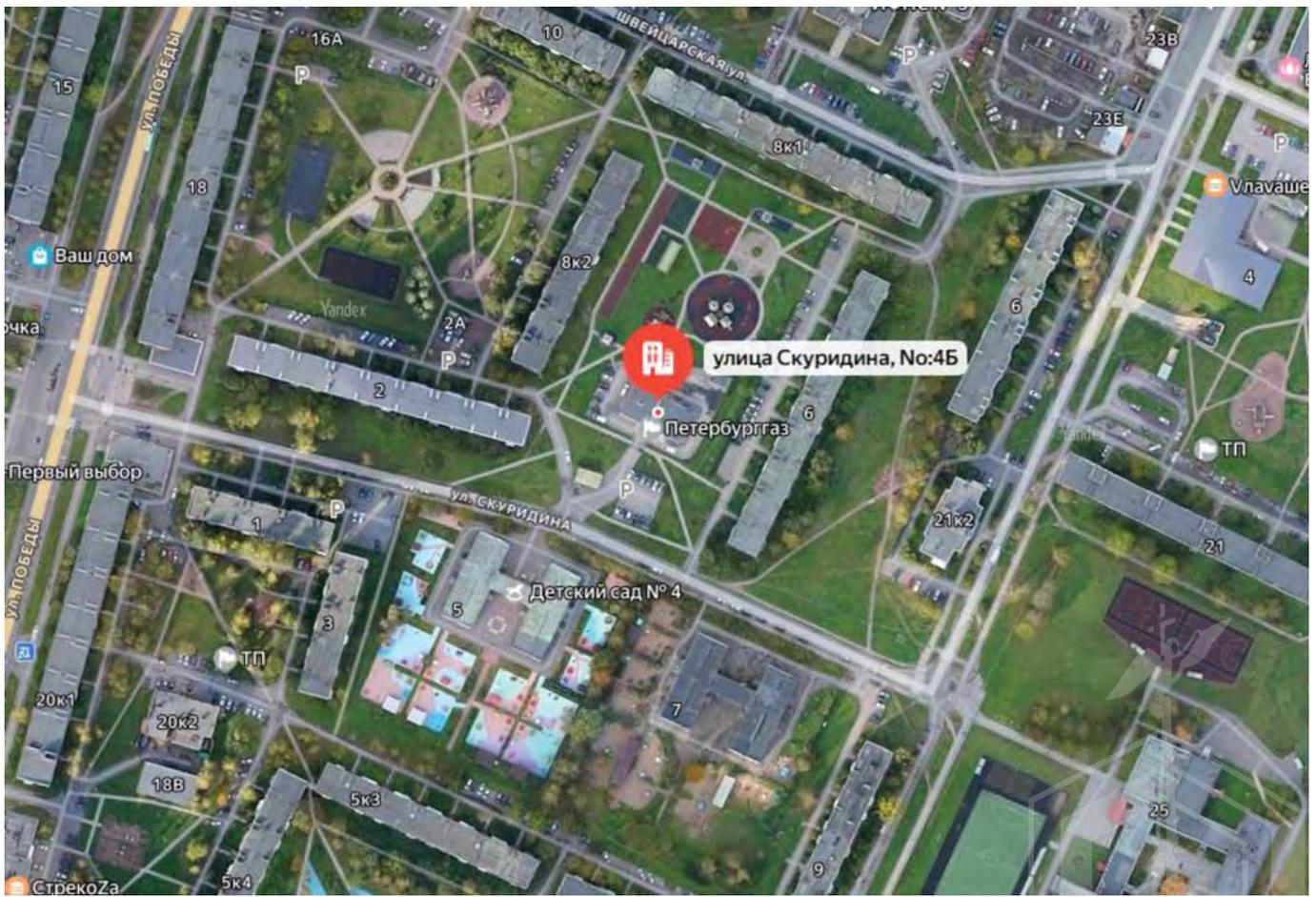
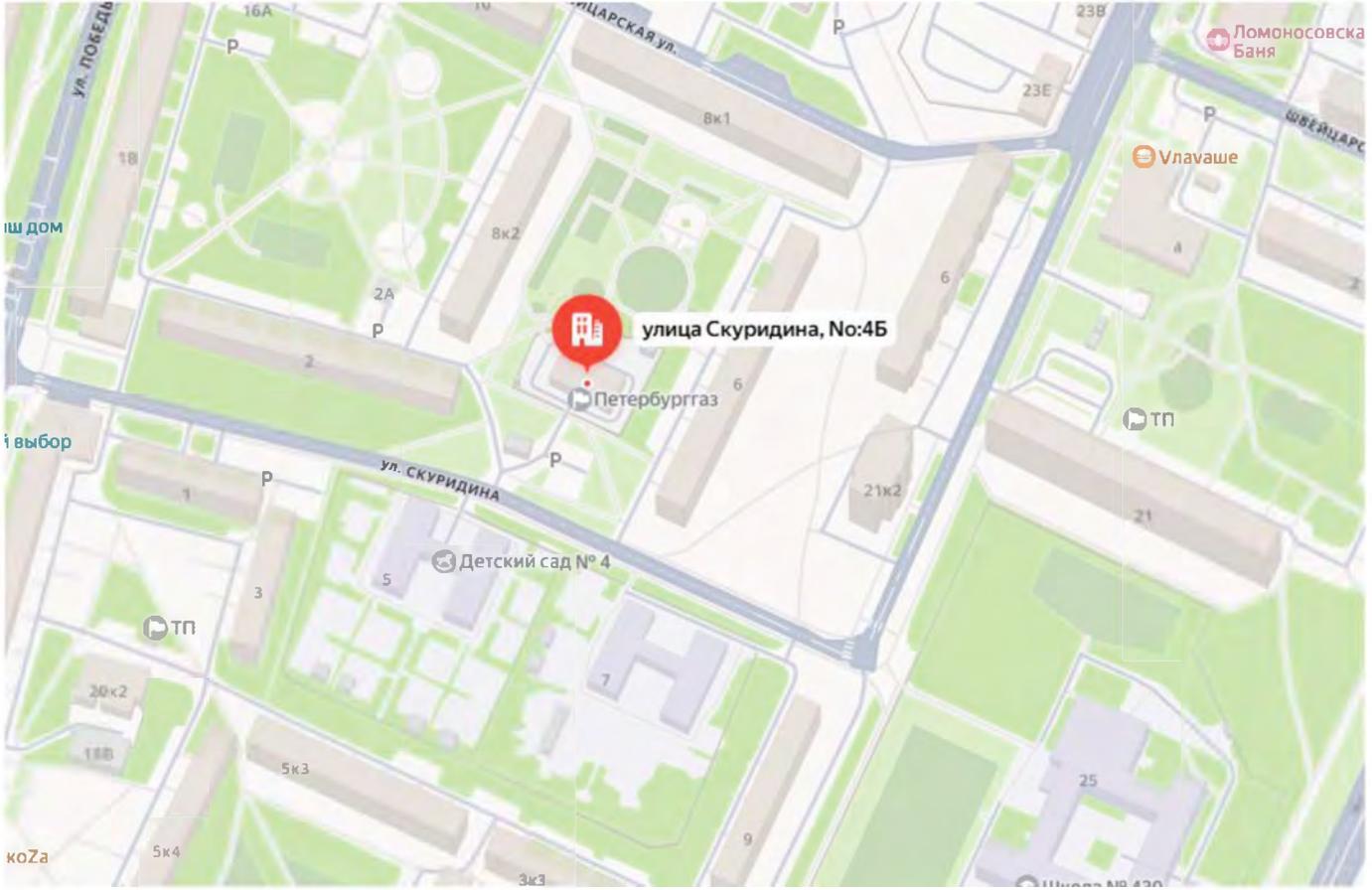
Таблица 7.2 Характеристика месторасположения объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б
Административный район	Внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Удален (в ближайшем окружении, объектов, влияющих на экологию, не выявлено).
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее, асфальтовое покрытие
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая застройка
Квартал местоположения объекта	Центральная часть города. Квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – улицей Швейцарская, с юга – улица Скуридина, с запада – улица Победы, с востока – улица Красного Флота
Расположение в квартале	Здание расположено рядом с улицей Скуридина, 40 м
Окружение	Многоквартирные жилые дома, административно-торговые объекты.
Характеристика месторасположения, транспортная доступность	Объект не примыкает к улице Скуридина. Все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры расположены на незначительном удалении. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
Доступность общественным транспортом	Рядом проходят маршруты автобусов
Станция метро	В городе метро отсутствует
Автомобильный трафик	Средний
Пешеходный трафик	Средний
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	- возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта - объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки - парковка есть
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка средней плотности, инфраструктура развита

Все эти факторы были учтены Оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

Информация о местоположении объекта недвижимого имущества с сайта <https://vandex.ru/>







Характеристики, данные, технические параметры объекта оценки установлены на основании предоставленных заказчиком документов, визуального осмотра, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Не установлено

7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Исполнителем не выявлены.

7.4. Основные принципы оценки рыночной стоимости объекта оценки

Очевидно, что рыночная стоимость объекта оценки, в первую очередь, зависит от его технических характеристик, компании производителя, износа и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другой объекта оценки эквивалентной полезности.

Традиционно в оценочной практике определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Принцип замещения — рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта. Следовательно, стоимость конкретного объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный объект оценки, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от неё.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость объекта оценки зависит от влияния внешних факторов. *Принцип соответствия* — оцениваемый объект имеет наивысшую стоимость при условии его

некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность объекта оценки, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

7.5. Фотографии Объекта оценки

Фотоматериалы объекта оценки см. Приложения



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11. ФСО №7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

8.1.1. О текущей ситуации в Российской экономике. Октябрь 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г. В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Октябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г. По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г

после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г. 2

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб. При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объёме инвестиций).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы. Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП	1,0	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,8	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,0	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,7	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,4	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,6	3,4	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	6,7	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,4	2,7	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	3,1	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,2	7,7/ 6,6²	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	2,7	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,1	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,6	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,6	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ¹	-	8,1	-	-	-	8,5	6,6	9,9	11,6	9,6	9,5	6,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,6 ¹	-	11,0	-	-	-	12,4	8,9	8,2	10,4	8,6	7,0	5,8	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В октябре 2025 г./ по состоянию на 1 декабря 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-6,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	15,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,6	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,6	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
горячие металлические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,9	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,9	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,6	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-6,8	-12,3	-16,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-26,1	-28,8	-29,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,8	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025_12_03.pdf

8.1.2. О текущей ценовой ситуации. 7 ноября 2025 года.

Потребительская инфляция с 28 октября по 5 ноября

1. За период с 28 октября по 5 ноября 2025 года инфляция замедлилась до 0,11%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,20% н/н. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 1,4% н/н. Снизились темпы роста цен на помидоры (до 3,0% н/н), ускорилось удешевление моркови (до -0,2%) и яблок (до -0,5%). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,09% н/н. Снизились цены на масло сливочное (-0,1% н/н). Сохранились на уровне предыдущей недели темпы роста цен на молочную продукцию, сыр, масло подсолнечное и говядину (0,2% н/н), а также на рыбопродукты (0,3% н/н). Снизились темпы роста цен на мясо кур (до 0,1% н/н), хлеб (до 0,2% н/н), муку пшеничную (до 0,1% н/н). На баранину и свинину цены не изменились (0,0% н/н). Ускорилось удешевление сахара (до -0,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,03% н/н. Снизились цены на одежду (-0,3% н/н) и обувь (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н) – стабильны цены на отечественные авто (0,0% н/н), снизились темпы роста цен на иномарки (до 0,1% н/н). Сохранилось удешевление строительных материалов (-0,10% н/н), снизились темпы роста цен на медикаменты (до 0,2% н/н). На бензин темпы роста цен снизились до 0,04% н/н, на дизельное топливо динамика цен составила 0,68% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за период с 28 октября по 5 ноября темпы роста цен снизились до 0,16% н/н. Темпы роста цен на услуги санаториев составили 1,0% н/н, на услуги гостиниц – снизились до 0,1% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги, а также на услуги по восстановлению зуба пломбой сохранились на уровне прошлой недели (0,3% н/н и 0,2% н/н соответственно).

Мировые рынки

5. В период с 28 октября по 5 ноября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,6% (-0,4% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 1,6% г/г.

В отчетный период возобновилось снижение стоимости пшеницы во Франции (-0,3%) и соевого масла (-1,1%). Продолжили расти цены на пшеницу в США (+4,9%), кукурузу (+0,8%) и соевые бобы (+3,6%). Сохранился понижающий тренд в стоимости белого сахара (-1,1%), сахара-сырца (-1,8%), пальмового масла (-6,8%), свинины (-0,3%) и говядины (-4,0%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 5,0% (+2,8% неделей ранее) в связи с удешевлением как смешанных (-8,7%), так и азотных (-1,2%) удобрений. В годовом выражении в ноябре удобрения подорожали на 24,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе) ввиду роста стоимости металлолома (+2,0%) и арматуры (+0,4%). Железная руда подешевела (-0,8%), стоимость металлопроката не изменилась относительно прошлой недели. В годовом выражении в ноябре цены на черные металлы снизились на 3,2% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены уменьшились на 2,0% (+2,6% неделей ранее) на фоне снижения стоимости алюминия (-1,3%), меди (-2,8%) и никеля (-1,9%). В годовом выражении в ноябре цветные металлы выросли на 7,1% г/г.

Источник:

https://economy.gov.ru/material/file/43737ad7e9d7cdc78f9f641fd1ba278f/o_tekushchey_cenovoy_situacii_7_noyabrya_2025_goda.pdf

8.1.3. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в январе – октябре 2025 года

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млрд рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2024 в % к январю-октябрю 2023
	октябрь	январь- октябрь	октябрь	январь- октябрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	3050,8	27578,6	104,1	106,6	116,5
Индекс промышленного производства, %	x	x	109,4	105,2	117,9
Объем работ по виду деятельности "строительство"	63,3	528,8	91,4	102,0	98,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	292,0	1947,8	135,4	88,4	79,2
Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	x	1002,1	x	102,1	110,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	162,8	1633,0	102,2	106,3	115,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	17,0	159,2	115,2	111,5	107,7
Оборот оптовой торговли	1980,6	17807,6	106,2	105,9	107,5
Оборот розничной торговли	284,5	2535,9	105,2	99,9	107,9
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	102,9	973,8	109,2	106,5	106,5
непродовольственными товарами	181,6	1562,1	103,1	96,3	108,6
Оборот общест- венного питания	34,7	288,6	116,9	105,3	128,6
Объем платных услуг населению	102,0	942,9	112,5	105,8	101,0
Индекс потребительских цен, %	99,7	104,0 ¹⁾	107,6	109,3	105,8 ¹⁾

Источник:

<https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/для%20размещения.pdf>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования

за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости *от назначения (направления использования) объекта недвижимости*, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от *степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от *экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен

на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.¹

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населённого пункта.
- 3.3. За пределами населённого пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. Количество комнат.
- 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.²

В таблице представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 8.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Здания/помещения административного и бытового назначения
Состояние земельного участка	В площади застройки	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	Активный рынок недвижимости.	
Степень готовности	Готовые объекты	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Право пользования (аренда)	
Тип рынка	Вторичный рынок	
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б	
Количественные и качественные характеристики	Здания/помещения административного и бытового назначения	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: аренда зданий/помещений административного и бытового назначения во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга.

¹ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

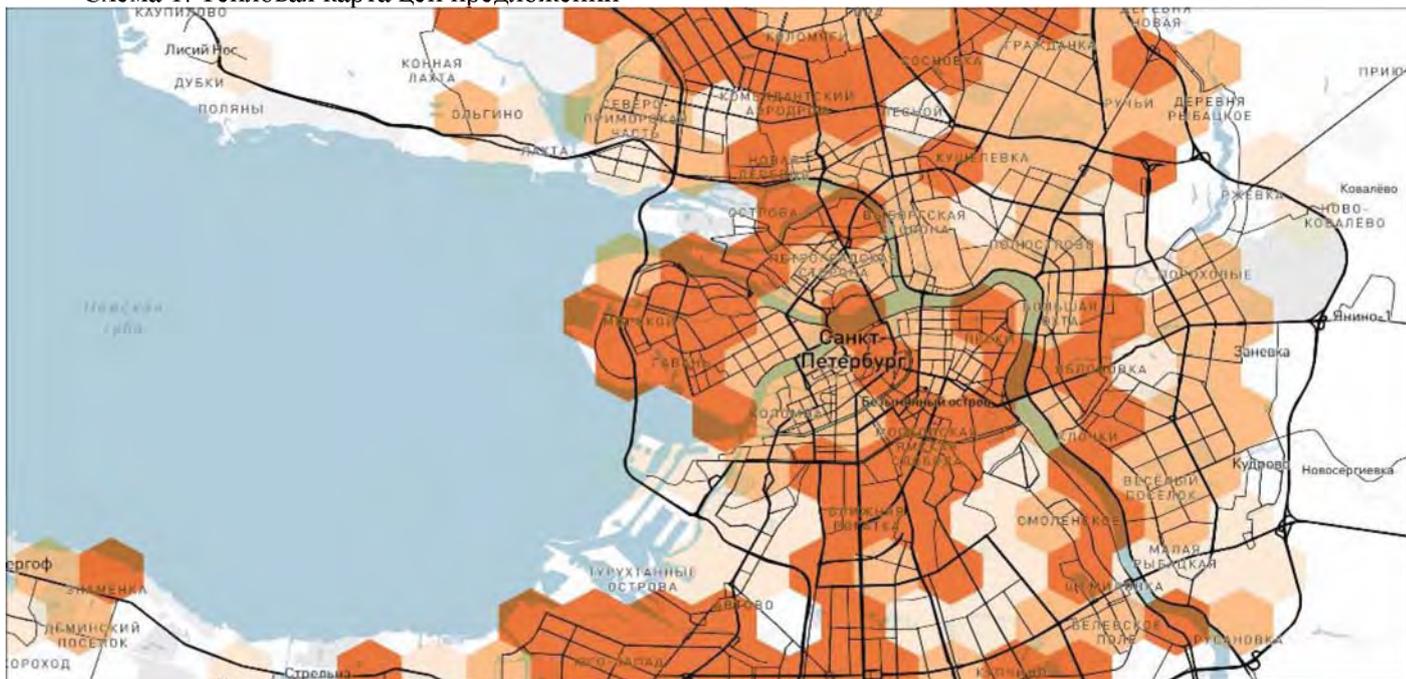
² Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

8.2.1. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге на сентябрь-октябрь 2025.

ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 150 200 руб. за 1 кв.м, от 150 200 до 235 300 руб. за 1 кв.м и свыше 235 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

В таблице указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 91 600 до 556 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 258 700 руб., а среднее 271 800 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 48 800 руб. до 418 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 224 900 руб., среднее значение предложений 223 500 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 61 000 руб. до 461 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 243 000 руб., а среднее значение находится на уровне 248 900 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 600 руб., максимальной 170 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 95 000 руб., а средняя цена предложения 90 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	91 600	198 700	258 700	271 800	336 800	556 300
Офисные	48 800	149 000	224 900	223 500	297 100	418 100
ПСН	61 000	175 000	243 000	248 900	325 000	461 700
Пром/склад	11 600	60 800	95 000	90 600	115 500	170 000

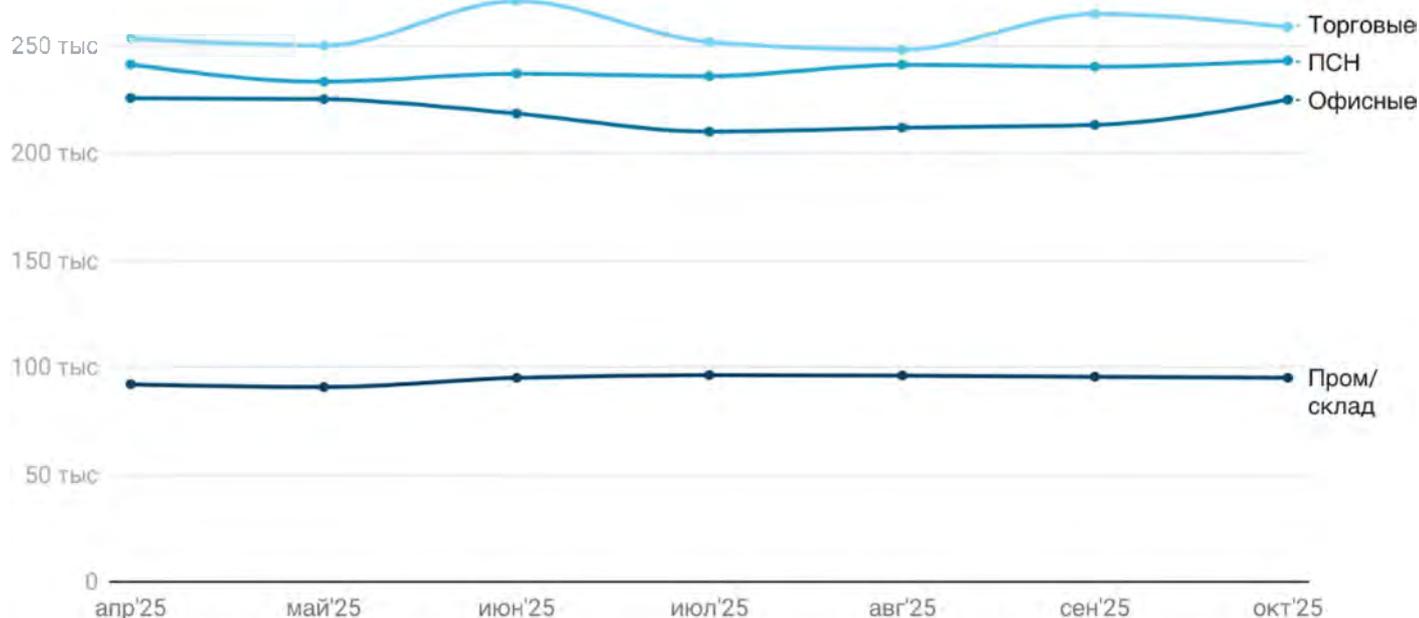
В таблице представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Московском районе, медиана составила 367 200 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Выборгском районе, медиана цен находится на уровне 214 200 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 321 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Колпинском районе города, медианное значение цены там составляет 140 200 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Невском районе с медианной ценой предложения 320 100 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана находится на уровне 131 800 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 140 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 40 500 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

Табл. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	286 000	265 000	261 100	96 000
Василеостровский	301 400	230 000	269 400	-
Выборгский	214 200	198 100	229 300	92 800
Калининский	240 300	213 800	236 700	40 500
Кировский	226 600	149 600	200 000	88 100
Колпинский	-	140 200	134 400	72 400
Красногвардейский	240 900	240 000	230 100	86 200
Красносельский	255 200	296 300	296 700	68 500
Кронштадтский	-	-	131 800	-
Курортный	241 700	-	150 000	-
Московский	367 200	232 900	268 800	66 100
Невский	239 900	146 100	320 100	106 300
Петроградский	338 000	321 200	300 000	-
Петродворцовый	-	-	294 100	-
Приморский	298 400	199 400	259 500	75 200
Пушкинский	222 600	173 000	178 500	105 000
Фрунзенский	273 700	320 000	265 200	140 000
Центральный	290 700	214 500	238 300	-

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 248 000 до 270 800 руб./кв.м, с усредненным значением 256 728 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 225 600 руб./кв.м, со средним уровнем 218 414 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 233 200 до 243 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 238 800 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 90 700 до 96 300 руб./кв.м, со средней величиной 94 371 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



На рис. изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 200 000 - 250 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 150 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

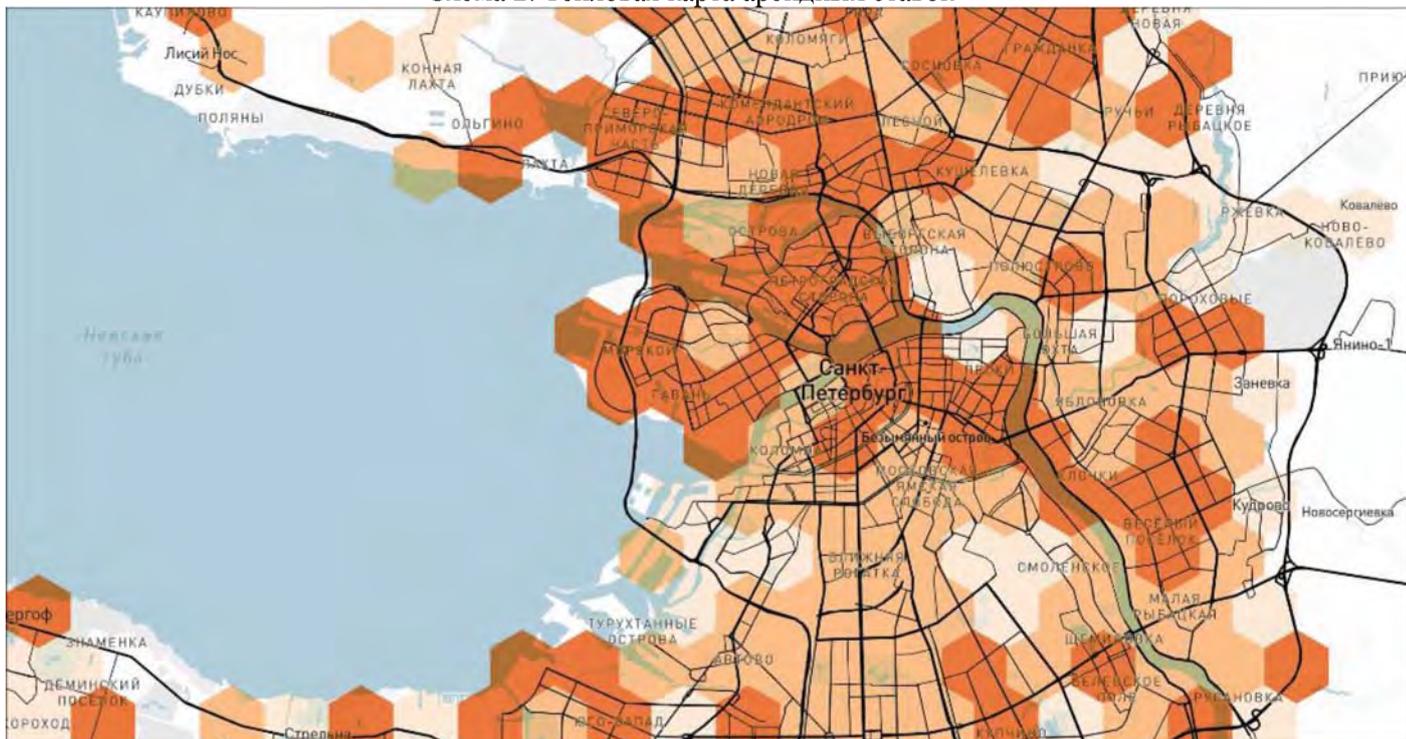
Рис. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Диапазон цен (руб./кв.м)	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	0,01	0	31,55
50 000-100 000	17,96	23,14	22,8	25,84
100 000-150 000	11,43	25,77	14,5	40,7
150 000-200 000	14,01	25,75	16,55	1,91
200 000-250 000	21,67	14,69	17,79	0
250 000-300 000	11,04	5,36	10,11	0
300 000-350 000	14,15	3,83	8,65	0
350 000-400 000	5,07	1,19	5,91	0
400 000-450 000	1,13	0,25	3,32	0
450 000-500 000	1,59	0	0,37	0
500 000-550 000	1,04	0	0	0
550 000-600 000	0,92	0	0	0

АРЕНДА

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 12 000 руб. за 1 кв.м/год, от 12 000 до 17 600 руб. за 1 кв.м/год и свыше 17 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 400 до 65 500 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 000 руб., а среднее значение 22 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 500 руб. до 50 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 300 руб., среднее значение составило 17 800 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 300 руб. до 46 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 100 руб., а среднее значение составило 19 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 100 руб., максимальной 15 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 400	12 300	20 000	22 100	30 000	65 500
Офисные	7 500	11 600	15 300	17 800	22 000	50 800
ПСН	6 300	13 000	18 100	19 800	25 000	46 000
Пром/склад	4 100	7 500	9 000	9 100	10 800	15 600

В таблице представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 33 500 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 100 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Петроградский район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 25 987 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Колпинском районе города, медиана ставок там составляет 9 352 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного

назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 23 002 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 10 638 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Приморском районе, медианное значение находилось на уровне 11 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 506 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

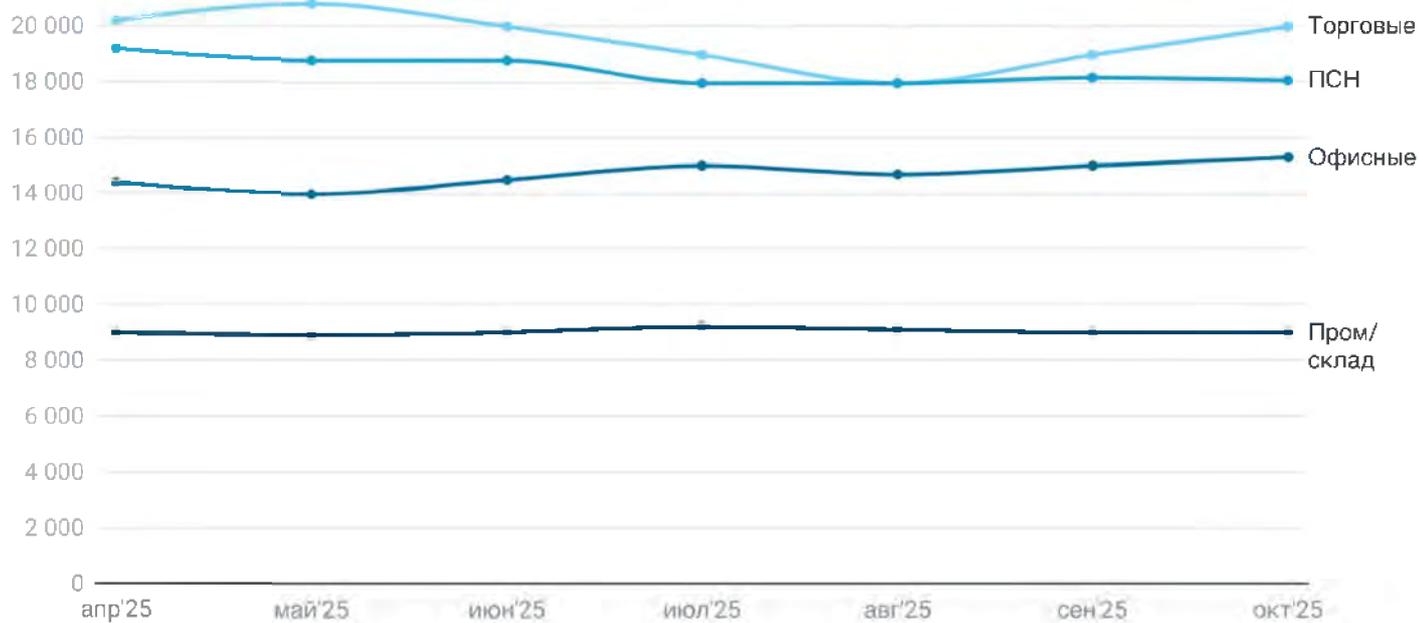
Табл. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 183	14 400	18 000	9 992
Василеостровский	21 006	18 924	20 810	9 045
Выборгский	19 628	17 400	18 000	10 000
Калининский	17 976	11 864	19 352	8 600
Кировский	21 694	10 572	13 688	8 390
Колпинский	24 000	9 352	12 000	9 000
Красногвардейский	22 389	15 000	18 000	9 000
Красносельский	19 100	15 900	17 334	8 500
Кронштадтский	-	-	10 638	-
Курортный	20 000	-	17 074	-
Московский	19 990	15 600	18 462	8 500
Невский	21 000	13 200	17 988	9 480
Петроградский	33 500	25 987	23 002	7 750
Петродворцовый	14 466	12 000	15 312	6 506
Приморский	19 178	16 000	18 600	11 000
Пушкинский	7 100	10 000	14 400	10 800
Фрунзенский	23 636	11 000	17 269	9 446
Центральный	27 994	22 208	20 000	9 580

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 18 000 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 571 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 14 000 до 15 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 14 700 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 442 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 900 до 9 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 9 028 руб./кв.м/год.

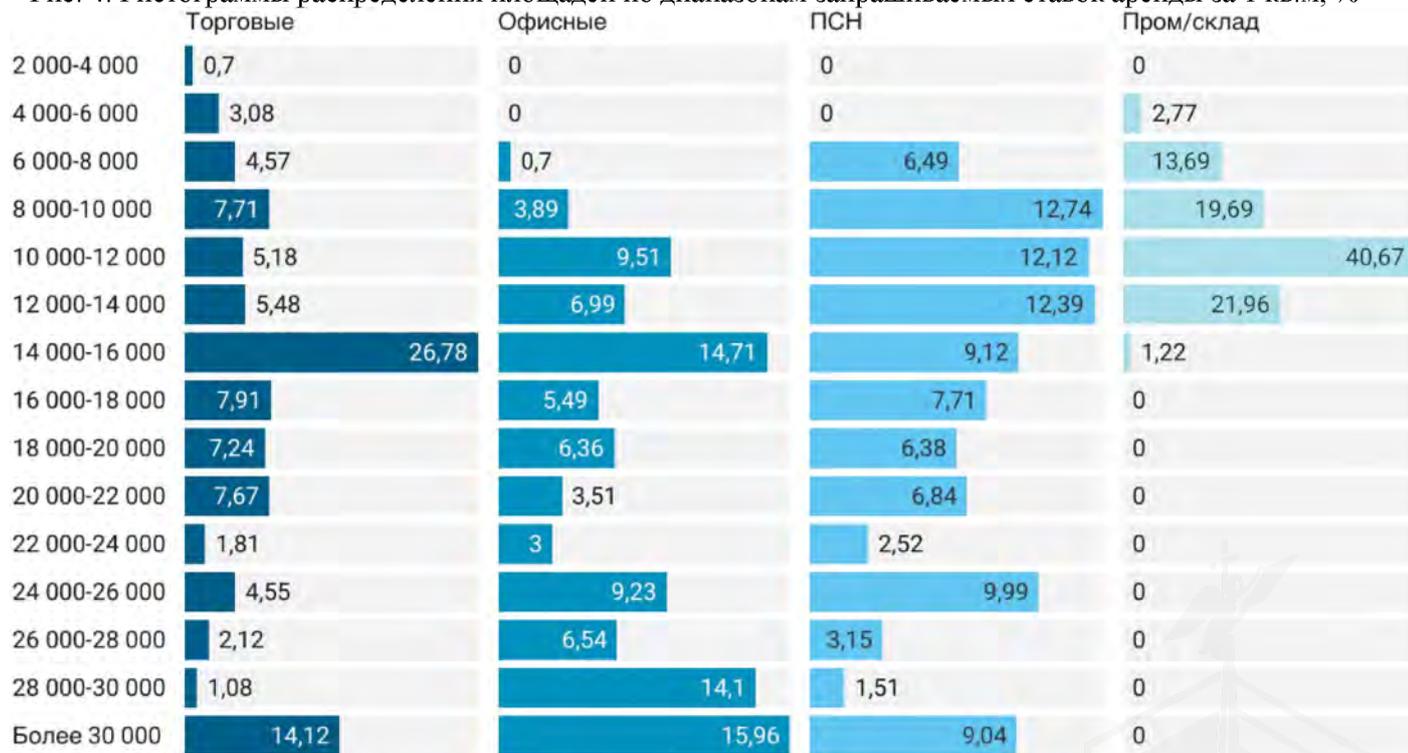


Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале Более 30 000, помещения свободного назначения в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник:
аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

Оценщиком проанализирован рынок аренды административно-бытовых площадей из данного сегмента недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга.

Оценщик использовал для поиска аналогов сайты (www.avito.ru, www.cian.ru). Были отобраны предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых по основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.





ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

Таблица 8.2 Перечень предложений по аренде

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Этаж	Наличие отдельного входа	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб.) за 1 кв.м./месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога
1	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Швейцарская ул., 5	помещение	свободного назначения	4	нет	типовой ремонт	169,00	131 820	780	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_169_m_2450167627?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjVSEhYwKVIjTjNuV3ZjbXg2IjI9M0gbPj8AAAA	31.12.2025	Использован как аналог
2	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 14/9А	помещение	административное	3	нет	типовой ремонт	315,00	214 200	680	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_315_m_2034103395?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjVSEhYwKVIjTjNuV3ZjbXg2IjI9M0gbPj8AAAA	01.01.2026	Использован как аналог
3	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Привокзальная ул., 2Б	помещение	свободного назначения	1	есть	типовой ремонт	350,00	280 000	800	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_7579961845?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7IjtzOjE2OjVSEhYwKVIjTjNuV3ZjbXg2IjI9M0gbPj8AAAA	11.01.2026	Использован как аналог
4	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Угольная ул., 8С	здание	свободного назначения	2 этажа	есть	требует ремонта	1 040,00	520 000	500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1040_m_7419533461?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7IjtzOjE2OjVSEhYwKVIjTjNuV3ZjbXg2IjI9M0gbPj8AAAA	22.12.2025	Не использовался в качестве аналога. Существенное отличие от среднего значения (экстремум)
5	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Кошонов Гренадерская ул., 3	помещение	свободного назначения	1	есть	требует ремонта	230,00	161 000	700	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230_m_7608234056?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7IjtzOjE2OjVSEhYwKVIjTjNuV3ZjbXg2IjI9M0gbPj8AAAA	12.01.2026	Использован как аналог
6	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Угольная ул., 8	помещение	производственно-складское	1	есть	без отделки	509,20	254 600	500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_509_2_7739496529?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7IjtzOjE2OjVSEhYwKVIjTjNuV3ZjbXg2IjI9M0gbPj8AAAA	09.01.2026	Не использовался в качестве аналога. Все помещение произведено специально складского назначения

В выборке представлены предложения по аренде площадей схожего назначения. Среди выставленных в аренду объектов были отобраны объекты-аналоги №№1,2,3,5. Объекты-аналоги отобраны как наиболее близкие к объекту оценки по следующим ценообразующим признакам:

- Схожесть местоположения;
- Условия финансирования сделки и условия продажи;
- Транспортная доступность;
- Максимальная близость физических характеристик;
- Равное разрешённое использование

Таким образом, были определены и приняты к расчётам аналоги, которые являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений.

Оценщиком был выполнен анализ цен предложений, определено, что цены предложений по аренде, находятся в следующих диапазонах цен:

Таблица 8.3 Диапазон цен аренды

Наименование	Показатели стоимости, руб./кв.м./мес.
Минимальное значение выборки	500
Максимальное значение выборки	864
Среднее значение по выборке	672
*Медиана	690

*Медиана — это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части.

Вывод: в результате анализа выборки, видно, что отобранные для расчета объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений. Интервал значений цен предложений по аренде сопоставимых коммерческих площадей: от 500 до 864 рублей за 1 кв.м./ в месяц. В качестве объектов-аналогов в расчете будут использованы предложения наиболее близкие по своим характеристикам к объекту оценки.

8.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;

- финансово-эксплуатационные.

Таблица 8.4 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения; потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств

3-й уровень (помещение)

Таблица 11. Ценообразующие факторы Объекты свободного назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно "красной линии"	0,10
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,07
5	Этаж расположения	0,06
6	Физическое состояние объекта	0,05
7	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
8	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,04
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Наличие отдельного входа	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.³

Таблица 8.5 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных	

³ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Перечень основных ценообразующих факторов для оцениваемых объектов недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. По результатам исследования рынка коммерческих площадей административного и бытового назначения во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга установлено, что предложений на рынке не так много. По данной категории недвижимости (аренда) можно сделать вывод, что в целом на рынке достаточно предложений для поддержания необходимого спроса.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи, аренды недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Стоимость предложения о ставке аренды 1 кв. м помещений, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 500 руб./кв. м до 864 руб./кв.м в месяц, среднее значение составляет 672 руб./кв.м. в месяц, значение медианы составляет 690 руб./кв.м в месяц. (без учета скидки на торг и корректировок на разницу в количественных и качественных характеристиках объектов). По мнению Оценщика, разница границ диапазона преимущественно зависит от местоположения, площади, качества отделки и др.

6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в данном районе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелТ на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Р ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18

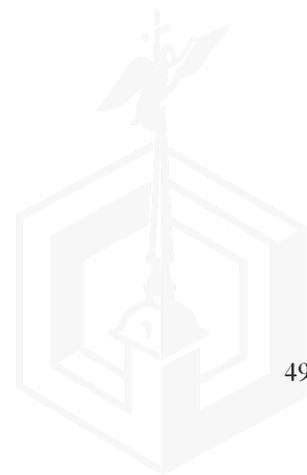
Источник:

<https://www.statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Результат анализа ранка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется средним уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 6-19 месяцев, среднее значение 12 для коммунально-бытовых зданий.
2. Степень ликвидности объекта оценки – принимается как средняя.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта собственности, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование Объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование Объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования объекта — это использование объекта, отвечающее четырем критериям:

1. **Правомочность**, то есть законное использование Объекта оценки, которое не противоречит законодательству Российской Федерации.

На этой стадии оценщиком рассматриваются частные ограничения. На основании анализа правовой и нормативной базы формируется перечень конкретных видов потенциального использования Объекта оценки.

Очень важно в процессе анализа юридической допустимости не только установить, каково нынешнее влияние юридического фактора на рассматриваемый объект и возможности его использования, но и прогнозировать его изменения в будущем.

Кроме того, необходимо учитывать ограничения, которые могут проистекать из договоров о приобретении объектов.

2. **Физическая осуществимость** — рассмотрение технологически реальных для данного Объекта оценки способов использования.

К указанному критерию относятся следующие показатели: размер, форма, район, дизайн, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение). Все вышеперечисленные показатели в той или иной мере влияют на предполагаемый вариант использования объекта оценки.

3. **Финансовая оправданность**, то есть выбор такого варианта использования Объекта оценки, который будет приносить доход владельцу.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная эффективность, то есть выбор того варианта, который, являясь физически возможным, правомочным и финансово оправданным, приносит наибольшую чистую прибыль.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (здание) позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемое здание, возможно использовать в качестве недвижимости административно-бытового назначения. Использование недвижимости по прямому назначению не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Физически возможный вариант использования

Здание может использоваться в качестве коммерческой недвижимости. Физическое состояние объекта удовлетворительное, пригодное для эксплуатации.



Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование здания в качестве административно-бытовой недвижимости позволит обеспечить доход, рынок аренды есть.

Максимально продуктивное использование Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием объекта оценки. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать его наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на административную недвижимость.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Таблица 9.1

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Торговая	- хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки; - расположение здание в центральной части города; - хорошая транспортная доступность;	- 2-й этаж кабинетная система - в целом здание больше административно-бытового типа
Административно-бытовая	- тип здания и этажей с планировкой - хорошая транспортная доступность; - достаточный уровень естественной инсоляции помещения. - 2-й этаж кабинетная система	- смешанная планировка 1-го этажа, подходит для подсобных помещений, бытовых;

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки, хорошая транспортная доступность) и технические характеристики Объекта (тип здания, планировка этажей), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта по текущему назначению в качестве административно-бытовой недвижимости.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться использование объекта оценки в соответствии с назначением в качестве административно-бытовой недвижимости. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 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.

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

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.

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.

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.

10.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V 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). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок,

поскольку он является наиболее доступным для использования.

10.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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.

В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

Доходный подход при определении стоимости права пользования отражает точку зрения 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.

Оценщикам следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Заказчик не располагает данными о доходах, получаемых от использования объекта аренды в коммерческой деятельности, и о расходах, которые он несет в связи с осуществлением данной деятельности. Так как сведения о результатах коммерческой деятельности потенциального арендатора является закрытой информацией, определение арендной платы доходным подходом не представляется возможным.

По этой причине Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

10.2.3. Затратный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V 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 рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность,

имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Согласно п. 24 ФСО №7:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Определение арендной ставки затратным подходом носит весьма относительный характер. Во избежание погрешности расчетов, было принято провести расчет арендной ставки только сравнительным подходом.



11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки.

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.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Для составления выборки Оценщиком установлена единица сравнения – стоимость аренды в рублях /1кв.м. объекта в месяц. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (Оценка недвижимости ФСО №7) п.22, д. «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

На основании исследования рынка и отсутствия заслуживающей доверия многофакторной модели, рассчитывающей и отражающей величины вкладов того или иного фактора в стоимость объекта оценки, вклады каждого элемента сравнения (ценообразующего фактора) в стоимость объекта оценки принимаются Оценщиком равными.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

1. достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
3. дату предложения;
4. независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений аналогов по аренде, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены на незначительном удалении расстоянии от объекта оценки,
- имеют схожие с объектом оценки характеристики,
- дата предложения: актуальны на дату оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Список (реестр) обнаруженных объектов, подобных объекту оценки, представлен в разд. 8.3 настоящего отчета об оценке. При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения близкие к среднему диапазону рынка и максимально схожими по ценообразующим факторам и техническим характеристикам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами. Для проведения сравнения были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по аренде административно-бытовой недвижимости по месторасположению объектов оценки во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга, наиболее близкие по дате к дате оценки из того, что имелось в распоряжении Оценщика. Дата оценки 21.01.2026 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны нижеприведенные аналоги по критерию максимальной схожести, полноты информации и отсутствия дополнительных улучшений и обременений:

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 11.1 Описание объектов-аналогов для расчета

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободного назначения	административное	свободного назначения	свободного назначения
Адрес	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Швейцарская ул., 5	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 14/9А	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Привокзальная ул., 2Б	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Конно-Гренадерская ул., 3
Цена предложения (аренды в месяц), руб.	131 820	214 200	280 000	161 000
Наличие НДС в составе арендной ставки	с учетом НДС	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.	131 820	261 324	280 000	161 000
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб./кв.м.	780,00	829,60	800,00	700,00
Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы	коммунальные расходы включены	коммунальные расходы включены	не включены	не включены
Площадь, м2	169,00	315,00	350,00	230,00
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемое право	право пользования на условиях договора аренды			
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Дата сделки/предложения	31.12.2025	01.01.2026	11.01.2026	22.12.2025
Местоположение общее	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Расположение в черте города	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Этаж расположения	4	3	1	1
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть
Инженерные коммуникации	есть	есть	есть	есть
Отделка	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требует ремонта
Источник	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/ko	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/ko	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/ko	https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kom

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	mmercheskaya_nedvizhi most/sdam_pomeschenie _svobodnogo_naznachen iya_169_m_2450167627 ?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToy OntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJvSEhy WkVtIXNuV3ZjbXg2Ij t9M0gbPj8AAAA	mmercheskaya_nedvizhi most/sdam_pomeschenie _svobodnogo_naznachen iya_315_m_2034103395 ?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YToy OntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJWUkN mVXJCQUlCaDRya3F5 Ijt95P2wuT8AAAA	mmercheskaya_nedvizhi most/svobodnogo_nazna cheniya_350_m_757996 1845?context=H4sIAAAA AAAAA_wEfAOD_YT oxOntzOjEzOiJsb2NhbF ByaW9yaXR5IjtiOjA7f QseF2QfAAAA	mercheskaya_nedvizhim ost/svobodnogo_naznach eniya_230_m_76082340 56?context=H4sIAAAAA AAAAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2NhbF ByaW9yaXR5IjtiOjA7c zoxOiJ4IjtzOjE2OiJXeE Y3cXl2OXcwWGFJME 80ljt9YBkkVD8AAAA

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

K – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого

аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Обоснование корректировок

Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы

Согласно заданию на оценку, арендная ставка в настоящем отчете определяется как «чистая» без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Объекты аналоги №№ 3,4 не содержат в себе коммунальные и эксплуатационные расходы, они оплачиваются отдельно, соответственно корректировки к ним не требуются. Аналоги №№ 1,2 содержат в себе коммунальные расходы.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.65, таб.8.

Доля коммунальных расходов в арендной ставке составляет 13%.

Таблица 11.2 Корректировка на наличие дополнительных расходов в арендной ставке

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС, руб./кв.м.		780,00	829,60	800,00	700,00
Наличие дополнительных расходов в арендной ставке	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Включены коммунальные	Включены коммунальные	Не включены	Не включены
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	0,00%	0,00%



7.1. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значения	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5.1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2.7%	2,3%	3,1%
Отопление	5.1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2.4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1.5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2.1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2.7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2.1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3.4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы:			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8.3%	6,0%	10,6%

Доля земли в составе Единого объекта недвижимости

Как правило стоимость аренды аналогов, это плата за Единый объект недвижимости (здание и земля). В нашем случае все объекты аналоги являются встроенными помещениями. Вычленение доли земельного участка не требуется. Корректировка не требуется.

Оцениваемое право.

Оценивается право пользования и владения (аренда) – аналоги сопоставимы, корректировки не вводились.

Условия продажи/предложения.

Процентная корректировка, которая отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу или в аренду, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая формируется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сдачи в аренду, использовались данные о предложениях аналогичных объектов.

Все выбранные объекты-аналоги выставлены в аренду на рынке посредством публичной оферты. Введена корректировка в размере -4,8% для объектов свободного назначения по г. Санкт-Петербургу.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.539, таб.435.

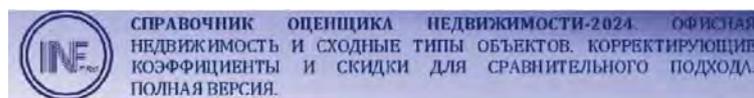


Таблица 435. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,2%	0,0%	7,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	6,6%	2,8%	10,3%
3. Объекты свободного назначения	5,4%	1,7%	9,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,6%	3,3%	12,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,9%	0,0%	6,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	4,0%	0,4%	7,6%
3. Объекты свободного назначения	4,8%	1,5%	8,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

Условия рынка (время аренды/предложения)

Все объекты-аналоги выставлены в аренду в декабре 2025 – январе 2026. Срок экспозиции для объекта оценки 6-19 месяцев. Оценка производится по состоянию на 21.01.2026 года, соответственно цены предложений аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2026-goda



Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предл

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18

Источник:

<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Условия рынка (условия финансирования)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, т.е. наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей;
- Привлекательность района расположения. Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Объект оценки и аналоги расположены во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга, города Ломоносов по месторасположению объекта оценки и город Петергоф. Месторасположение, в том числе и в черте города (общественно-деловая зона города) сопоставимы и не требует корректировки.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой нежилое отдельностоящее здание. Все аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка ко всем аналогам составила 8% (1,08 в долях).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.368, таб.233.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
--	--	--	--

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект	отд. стоящее	1,00	1,08
оценки	встроенное	0,93	1,00

Таблица 234. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект	отд. стоящее	1,00	1,11
оценки	встроенное	0,90	1,00

Таблица 235. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект	отд. стоящее	1,00	1,10
оценки	встроенное	0,91	1,00

368

Назначение площадей

У оцениваемого объекта в составе общей площади есть как административные (офисные) помещения (2 этаж), так и вспомогательные подсобные (бытовые, производственные) на 1-м и цокольном этажах. Технический паспорт с точной разбивкой площадей, отсутствует. По результатам осмотра установлено, что административные (офисные) площади расположены на 2-м этаже здания. А в цоколе и 1-м этаже располагаются вспомогательные бытовые и производственные площади. Для дальнейшего расчета принимается доля офисных помещений в размере 50%. Необходима корректировка.

В справочнике оценщика недвижимости 2024г «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., отсутствует данная корректировка. Это связано с тем, что данный фактор больше применим для торговых объектов, в которых встречаются неосновные подсобные площади.

Для корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2024г «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., таб.321, стр.381.

Таблица 11.3 Корректировка на тип площади

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	618,20	169,00	315,00	350,00	230,00
Административная площадь, кв.м.	309,10	169,00	315,00	350,00	115,00
Вспомогательная складская площадь, кв.м.	309,10	0,00	0,00	0,00	115,00
Доля административной площади	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50
Доля вспомогательной складской площади	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50
Коэффициент	0,835 (0,5*1+0,5*0,67)	1,00 (1*1+0*0,67)	1,00 (1*1+0*0,67)	1,00 (1*1+0*0,67)	0,835 (0,5*1+0,5*0,67)
Корректировка, в долях		0,835 (0,835/1)	0,835 (0,835/1)	0,835 (0,835/1)	1,00 (0,835/0,835)
Корректировка, в %		-16,50%	-16,50%	-16,50%	0,00%



Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,42	1,63	3,21
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,36	1,52	3,19
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,86	0,77	0,93
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,67	0,49	0,84

Этаж расположения

Нежилое здание имеет 2 этажа и цоколь. Аналоги являются помещениями, расположенным на разных этажах, от 1-го до 4-го.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.387, таб.258.



Таблица 257. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 258. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,22
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,82	0,86	1,00

387

Таблица 11.4 Корректировка на этаж

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	618,20	169,00	315,00	350,00	230,00
Площадь цоколя, кв.м.	42,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь 1 этажа, кв.м.	257,10	0,00	0,00	350,00	230,00
Площадь 2 этажа и выше, кв.м.	319,00	169,00	315,00	0,00	0,00
Доля площади цоколя	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1 этажа	0,42	0,00	0,00	1,00	1,00
Доля площади 2 этажа и выше	0,51	1,00	1,00	0,00	0,00
Коэффициент	0,962 (0,07*0,82+0,42*1+0,51*0,95)	0,95 (0*0,82+0*1+1*0,95)	0,95 (0*0,82+0*1+1*0,95)	1,0 (0*0,82+1*1+0*0,95)	1,0 (0*0,82+1*1+0*0,95)
Корректировка, в долях		1,0126 (0,962/0,95)	1,0126 (0,962/0,95)	0,962 (0,962/1)	0,962 (0,962/1)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка, в %		1,26%	1,26%	-3,80%	-3,80%

Наличие отдельного входа

Объект оценки – здание со своим входом. Объекты аналоги №№ 3,4 имеют отдельный вход. Корректировка к ним не требуется. Аналоги №№ 1,2 не имеют отдельного входа. Корректировка к ним составила 10% (1,10 в долях).

Использован справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.397, таб.279.



Таблица 278. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Московской области.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,21
	нет	0,83	1,00

Таблица 279. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Таблица 280. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,18
	нет	0,85	1,00

397

Наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки обеспечен инженерными коммуникациями, как и объекты-аналоги. Корректировки не требуются.

Отделка помещений

В целом объект оценки имеет стандартную типовую отделку помещений. Объекты аналоги №№ 1,2,3 имеют типовой ремонт, корректировка к ним не требуется. Аналог № 4 требует капитального ремонта. Корректировка к нему составила 30% (1,30 в долях).

Использован справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.466, таб.369.



Таблица 369. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

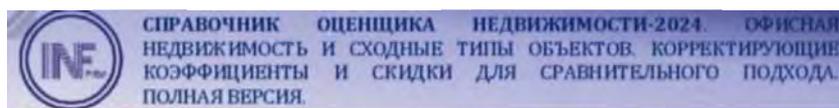
Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,51
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,19
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,77	0,84	1,00

Поправка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.387, таб.258.

Для расчета корректировки использовался усредненный коэффициент торможения в размере -0,075.



Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

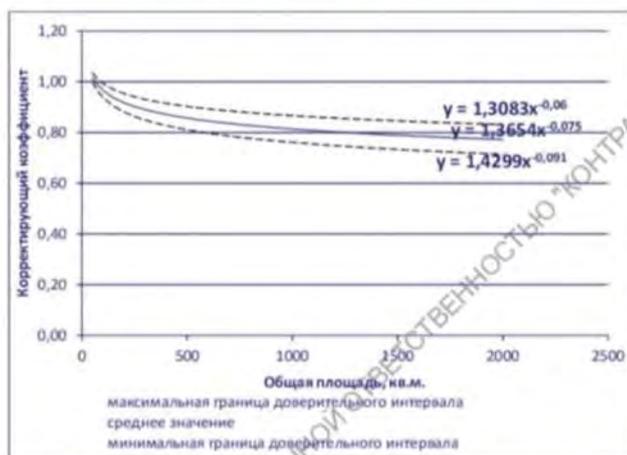


Рис. 110. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

323

Таблица 11.5 Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	618,20	169,00	315,00	350,00	230,00
Корректировка, %		-9,27%	-4,93%	-4,18%	-7,15%

Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты рассчитывались как взвешенные величины обратно пропорциональные суммам процентных и переведённых в процентные абсолютные поправки к единице сравнения корректировок по модулю. В основе лежит принцип: чем меньше корректировок вносится в аналог, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больше должен быть его удельный вес в процессе согласования результатов. Этим минимизируется роль субъективного фактора. Таким образом, последовательность определения весов, следующая:

- Преобразуются в процентные поправки абсолютные поправки к единице сравнения.
- Суммируются по модулю все процентные поправки каждого аналога.
- Определяются обратные величины.
- Суммируются обратные величины.

Коэффициент вариации

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического.

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛОН}(\dots) / \text{СРЗНАЧ}(\dots)$$

Где K – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛОН(...) – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ(...) – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 16% менее указанного значения - выборка однородна.

Таблица 11.6 Таблица расчета рыночной стоимости ставки аренды объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание на ЗУ в площади застройки	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	нежилое здание свободного назначения (административно-бытовое)	свободного назначения	административное	свободного назначения	свободного назначения
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Швейцарская ул., 5	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Дворцовый пр-т, 14/9А	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов, Привокзальная ул., 2Б	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Конно-Гренадерская ул., 3
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.		131 820	261 324	280 000	161 000
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб./кв.м.		780,00	829,60	800,00	700,00
Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	коммунальные расходы включены	коммунальные расходы включены	не включены	не включены
поправка на КП и ЭР, %		-13,00%	-13,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		-101,40	-107,85	0,00	0,00
Цена предложения без учета КП, ЭР, налогов, руб./кв.м.		678,60	721,75	800,00	700,00
Площадь, м2	618,20	169,00	315,00	350,00	230,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
поправка на торг, %		-4,80%	-4,80%	-4,80%	-4,80%
поправка, руб.		-32,57	-34,64	-38,40	-33,60
с поправкой на торг, руб.		646,03	687,11	761,60	666,40
Тип объекта	Здание на ЗУ в площади застройки	помещение	помещение	помещение	помещение
поправка, %		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
поправка, руб.		51,68	54,97	60,93	53,31
с поправкой, руб.		697,71	742,08	822,53	719,71
Назначение	нежилое здание свободного назначения (административно-бытовое)	свободного назначения	административное	свободного назначения	свободного назначения
Административные площади, кв.м.	309,10	169,00	315,00	350,00	115,00
Производственно-бытовые площади, кв.м.	309,10	0,00	0,00	0,00	115,00
поправка, %		-16,50%	-16,50%	-16,50%	0,00%
поправка, руб.		-115,12	-122,44	-135,72	0,00
с поправкой, руб.		582,59	619,64	686,81	719,71
Этаж расположения	3, в том числе подземных 0 (цоколь, 1 этаж, 2 этаж)	4	3	1	1
поправка, %		1,26%	1,26%	-3,80%	-3,80%
поправка, руб.		7,34	7,81	-26,10	-27,35
с поправкой, руб.		589,93	627,45	660,71	692,36
Наличие отдельного входа	есть	нет	нет	есть	есть
поправка, %		10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		58,99	62,75	0,00	0,00
с поправкой, руб.		648,92	690,20	660,71	692,36
Отделка	типовая отделка	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требуется ремонт
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	30,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	207,71
с поправкой, руб.		648,92	690,20	660,71	900,07
Площадь, м2	618,20	169,00	315,00	350,00	230,00
поправка на площадь, %		-9,27%	-4,93%	-4,18%	-7,15%
поправка, руб.		-60,15	-34,03	-27,62	-64,36
с поправкой, руб.		588,77	656,17	633,09	835,71
Валовая коррекция, руб.		-89,83	-65,58	-88,66	113,96
Абсолютная валовая коррекция, %		0,58	0,54	0,32	0,49
Обратная величина валовой коррекции	8,740	1,72	1,85	3,13	2,04
Вес при согласовании	1,00	0,197	0,212	0,358	0,233
Вклад в итоговую стоимость, руб.		115,99	139,11	226,65	194,72
Рыночная стоимость арендной платы (ставка аренды) 1 м2, руб./мес. с НДС					676
Рыночная стоимость (ставка аренды) руб./мес. с учетом НДС					417 903
Рыночная стоимость (ставка аренды) руб./год. с учетом НДС					5 014 836

Рассчитанная стоимость 1 кв.м. находится в приведённом интервале в анализе рынка в районе среднего значения.

Таким образом, величина рыночной арендной ставки объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода, составляет:

Тип недви- жимости	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая пло- щадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей			
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%	в год с НДС- 22%	в год без НДС-22%
Нежилое здание и зе- мельный участок, на котором рас- положено здание (по обрезу фун- дамента)	Российская Федера- ция, Санкт-Петер- бург, внутригород- ское муниципальное образование города федерального значе- ния Санкт-Петер- бурга город Ломоно- сов, улица Скури- дина, дом 4, литера Б	78:40:2053502:3003	618,20	417 903	342 543,44	5 014 836	4 110 521,31



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из методов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным каждым из двух методов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля исследуемой величины, полученной в результате использования каждого из применяемых методов, присутствует в итоговом значении. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Таким образом, для сведения результатов расчетов к единому значению Оценщик применил метод взвешивания. Расчет велся по формуле:

$$V=V1*k1+V2*k2+V3*k3$$

где:

- V- взвешенный (итоговый) результат расчета
- V1-результат расчета, определённый сравнительным подходом
- V2-результат расчета, определённый доходным подходом
- V3-результат расчета, определённый затратным подходом
- k1-удельный вес (весовой коэффициент) сравнительного подхода
- k2-удельный вес (весовой коэффициент) доходного подхода
- k3-удельный вес (весовой коэффициент) затратного подхода

Расчет объекта оценки проводился только сравнительным подходом. Выбор подходов и обоснование смотреть в соответствующем разделе Отчета.

На рынке представлено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов для применения сравнительного подхода, который наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Таким образом удельный вес подходов при согласования принят равным: для сравнительного подхода 100%. Затратный и доходный подходы не использовались в расчетах. Согласование в нашем случае не требуется.

Согласно ФСО I п. 14 результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. Согласно заданию на оценку, указание интервала значений не требуется.



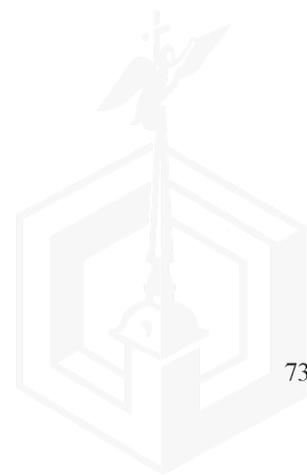
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б, составляет на дату оценки 21.01.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обресту фундамента)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б	78:40:2053502:3003	618,20	5 014 836	4 110 521,31

Оценщик

_____ Бессонов Е.В.



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Справочная информация Росреестра в режиме online; - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	<ul style="list-style-type: none"> - https://rosreestr.ru - https://www.maps.yandex.ru - http://economy.gov.ru - http://www.consultant.ru - https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.avito.ru, https://www.cian.ru и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов	<ul style="list-style-type: none"> - Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А. - Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А. - Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А. - Статистический портал СтатРиелт https://www.statrielt.ru/
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	<ul style="list-style-type: none"> - ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7);
Перечень использованных литературных источников	<ul style="list-style-type: none"> - «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013 - Прочие источники информации, ссылки приведены по тексту отчета



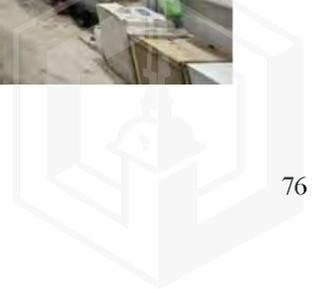
ПРИЛОЖЕНИЕ

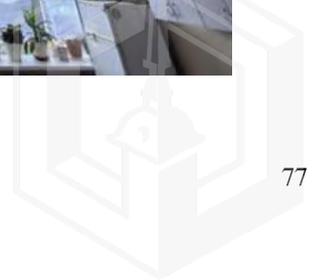
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



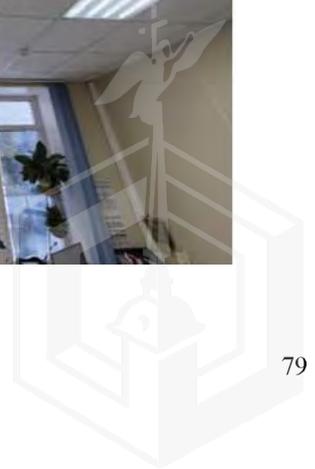
Внешний вид здания и окружения



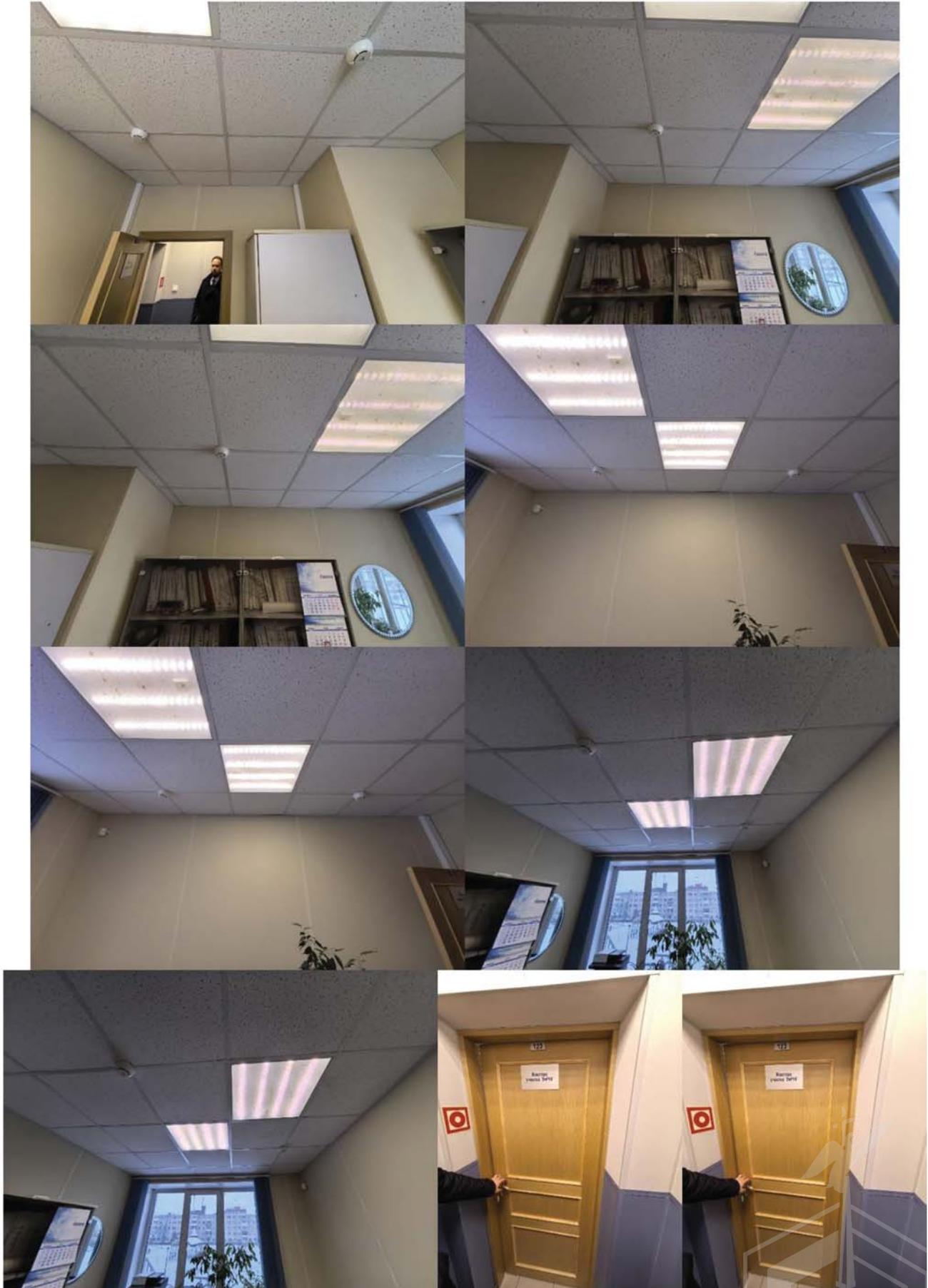




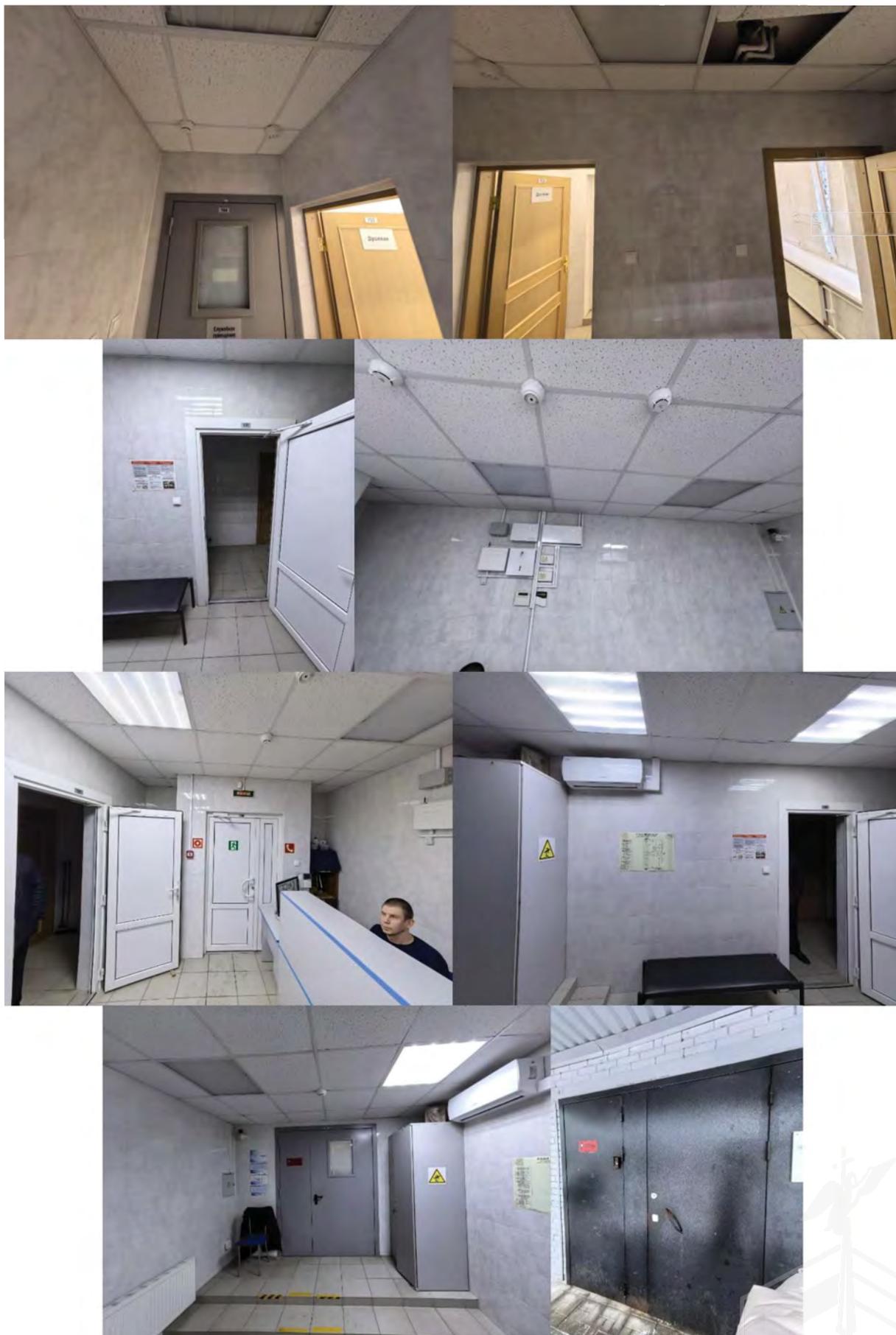








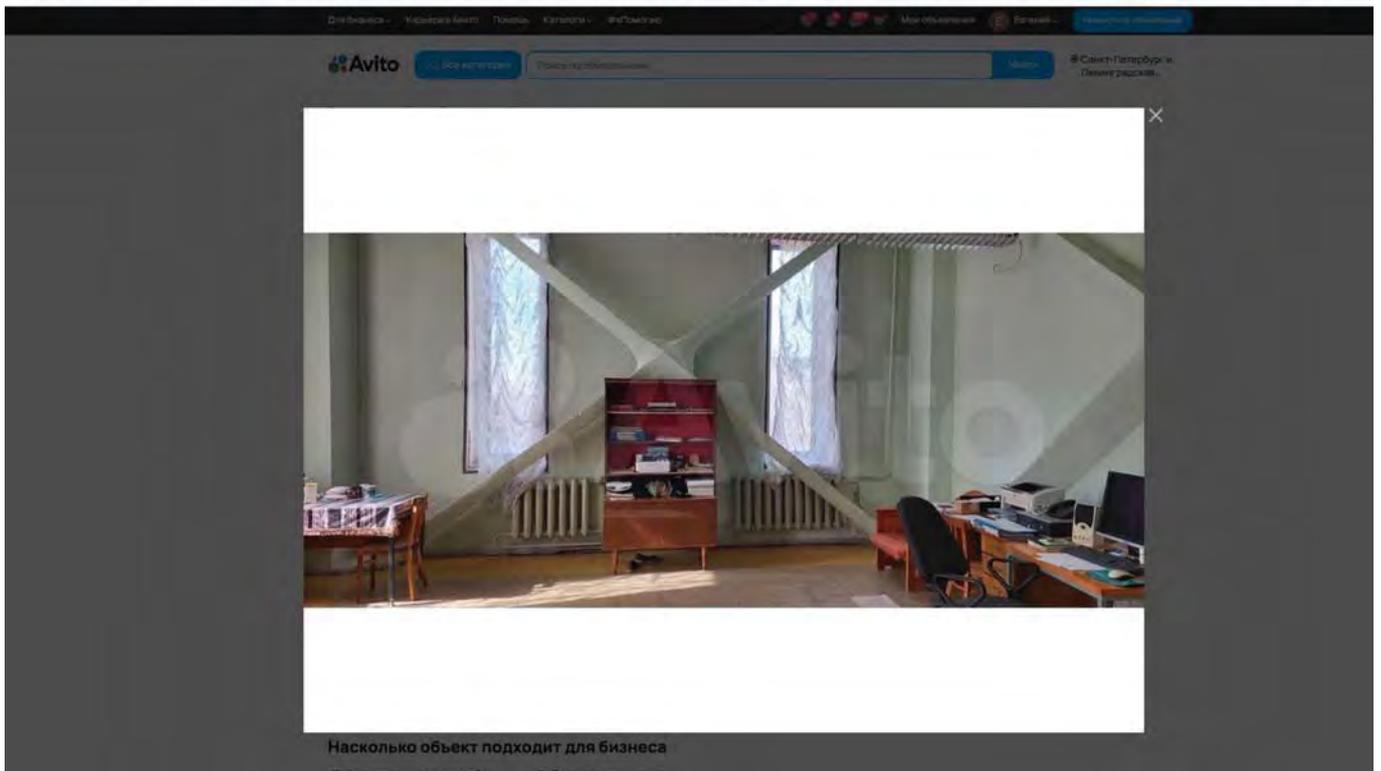




Внутренние помещения



avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/dam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_169_m_2450167627?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUjb2NhbFByaW9yaXR5JjRiOjA7czoxOU4jtzOjEzOjUvSl



Аналог 2

avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_315_m_2034103395?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbF8yaW9ya

Главная > > > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 315 м²

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Заметка](#) [Скачать презентацию](#)



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 315 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные

680 Р в месяц за м²

История цены

680 Р в месяц за м², залог 214 200 Р

8 958 784-92-22

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Как далеко от центра?

Сегодня можно посмотреть?

Записаться можно посмотреть?

Недвижимость

Ростелеком

Компания - в сети

Подписаться

Надежный партнер

1948 объектов в работе

10 лет на Авито

Сергей Иванович
Контактное лицо

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик



Общая площадь: **315 м²**
Этаж: **3**
Высота потолков: **3 м**
Отделка: **офисная**

Тип аренды: **прямая**
Минимальный срок аренды: **11 мес.**
Пл/гажи включены: **коммунальные**

680 Р в месяц за м²

История цены
680 Р в месяц за м², залог 214 200 Р

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 Р | Посмотреть пример отчета

8 958 784-92-22
Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Расположение

Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Ломоносов,
Дворцовый пр-т, 14/9А,
р-н Петродворцовый

Показать карту

Описание

Сдаются помещения 3 этажа (кабинетная система) по адресу: Ломоносов, Дворцовый пр. 14/9 под офисы. Помещения от 16 кв. м. Общая площадь свободных помещений 315 кв. м. Залог в размере месячной оплаты. НДС оплачивается отдельно.

О здании

Тип здания: **административное здание**
Удаленность от дороги: **первая линия**
Парковка: **на улице, бесплатная**

Недвижимость Ростелеком

Компания: в сети
Подписаться

Надежный партнер
1 948 объектов в работе
10 лет на Авито

Сергей Иванович
Контактное лицо

№ 2034103395 - 1 января в 09:11 (248) просмотров (+0 сегодня) | Пожаловаться

Сдам помещение свободного назначения, 315 м²

680 Р в месяц за м²

История цены
680 Р в месяц за м², залог 214 200 Р



Насколько объект подходит для бизнеса



Аналог 3

avito.ru/sankt-peterburg_tomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_7579961845?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JrtiOjA

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 350 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



 **Онлайн-показ**
Посмотрите по видеосвязи

280 000 Р в месяц

История цены
800 Р в месяц за м², залог 280 000 Р

8 938 808-27-00

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Елена Дмитриева
Арендодатель

На Авито с 2018 года

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 350 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 40 кВт.
можно увеличить
Отопление: центральное
Минимальный срок аренды: 11 мес.

280 000 Р в месяц

История цены
800 Р в месяц за м², залог 280 000 Р

8 938 808-27-00

Написать сообщение

Клиенту в ответ: 31 минут

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Расположение

Санкт-Петербург, Петроворцовый р-н, Ломоносов,
Привокзальная ул., 2Б
р-н Петроворцовый

Показать карту

Евгений Дмитриев

Арендодатель

На Авито с 2018 года

Документы проверены

7 обычных пользователей

Подписаться на продавца

Описание

Просторные помещения для Вашего бизнеса! 900 руб/кв.м. На длительный срок аренда помещений административного здания - общей площадью 200 кв. м!

Отдельный вход, возможность дополнительного переоборудования входной группы, позволит арендовать как частично так и полностью здание.

Возможность переоборудовать пространство под свои нужды: кабинеты, места хранения, торговые площади-уютные и функциональные помещения

Мы предлагаем разнообразие площадей - от небольших офисов до просторных залов

Полная инфраструктура: водопровод, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление.

Удобный отдельный вход.

Большая зона парковки как для легкового так и для грузового транспорта

И это еще не всё! Также доступно 150 кв. м на первом этаже торгового комплекса.



avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_7579961845?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiU5b2NhbF8yaW9yaXR5Jjt

Приказальная ул., 2Б
р-н Петро дворцовый

[Показать карту](#)

280 000 Р в месяц

История цены
800 Р в месяц за м², залог 280 000 Р

8 938 808-27-00

[Написать сообщение](#)
Приветствует около 50 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Елена Дмитриева
Арендодатель
На Авито с 2018 года
Документы проверены



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Просторные помещения для Вашего бизнеса! 900 руб/кв.м. На длительный срок аренда помещений административного здания - общей площадью 200 кв. м!

Отдельный вход, возможность дополнительного переоборудования входной группы, позволит арендовать как частично так и полностью здание.

Возможность переоборудовать пространство под свои нужды: кабинеты, места хранения, торговые площади- уютные и функциональные помещения

Мы предлагаем разнообразие площадей - от небольших офисов до просторных залов

Полная инфраструктура: водопровод, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление.

Удобный отдельный вход.

Большая зона парковки как для легкового так и для грузового транспорта

И это еще не всё! Также доступно 150 кв. м на первом этаже торгового комплекса.

Мы предоставляем арендные каникулы для вашего комфорта!

Гибкая система аренды - выбирайте удобные условия аренды, которые подходят именно вам. Предоставление юридического адреса! Возможен бизнес вне здания на земельном участке. Участок в собственности!!! Удаленность от школ, общественных и жилых зданий, дает возможность на получение лицензий для Вашей деятельности. Вступайте в бизнес-комфортно!!!

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Удаленность от дороги: первая линия

Количество парковочных мест: 20

№ 7579961845: 11 января в 12:51 - 18:11 просмотр (+2 события)

[Пожаловаться](#)

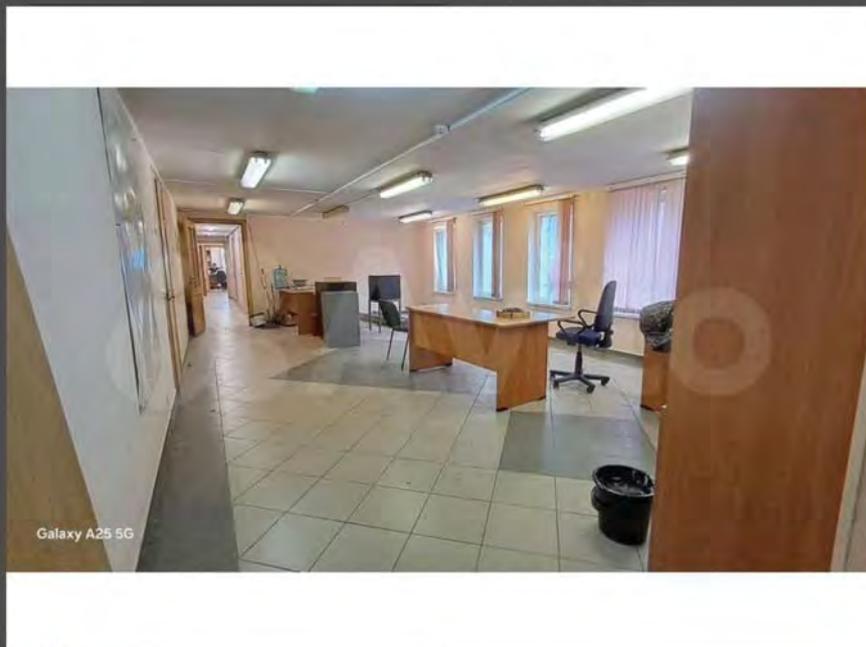
avito.ru/sankt-peterburg_lomonosov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_7579961845?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiU5b2NhbF8yaW9yaXR5JjtOjA7fQsef2QfAAAA#extended

Свободного назначения, 350 м²

280 000 Р в месяц

[Избранное](#) [Сравнить](#) [Закладка](#) [Скачать презентацию](#)

История цены
800 Р в месяц за м², залог 280 000 Р



Galaxy A25 5G

Приветствую вас

8 938 808-27-00

[Написать сообщение](#)

Аналог 4

3 avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230_m_7608234056?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUib2NhbFByaW9yaXR5JtIjA7czo=

Главная > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 230 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

700 Р в месяц за м²

История цены
700 Р в месяц за м², залог 161 000 Р

8 967 499-47-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Андрей
5.0 ★★★★★ 33 отзыва

Компания
На Авито с 2014 года

Резюме проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Григорьевич

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 230 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 5.2 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 100 кВт,
можно увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230_m_7608234056?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUib2NhbFByaW9yaXR5JtIjA7czo=

Расположение

Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Петергоф, Конно-Гренадерская ул., 3
р-н Петроградский

Описание

Сдается помещения свободного назначения
Адрес: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Конно-Гренадерская ул., д. 3, лит. А
Общая площадь: 230 кв.м с возможностью увеличения до 1900 кв.м за счет смежных помещений.
Описание объекта:
— Помещения свободного назначения: подходят под офис, сферу услуг, склад, производство или иное использование.
— Ремонт под нужды арендатора.
— Высота потолков — 5.2 м.
— Все необходимые коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение.
— Удобное подьезжание пути.
Преимущества:
— Хорошая транспортная доступность, парковка рядом со зданием.
— Возможность долгосрочной аренды и обсуждения индивидуальных условий.
Условия аренды:
— Площадь: 230 кв.м (возможно расширение до 1900 кв.м за счет смежных помещений) - см. схему)
— Цена и дополнительные условия обсуждаются индивидуально.

О здании

Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Целевая аудитория: первая линия
Количество парковочных мест: 30

700 Р в месяц за м²

История цены
700 Р в месяц за м², залог 161 000 Р

8 967 499-47-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Андрей
5.0 ★★★★★ 33 отзыва

Компания
На Авито с 2014 года

Резюме проверены

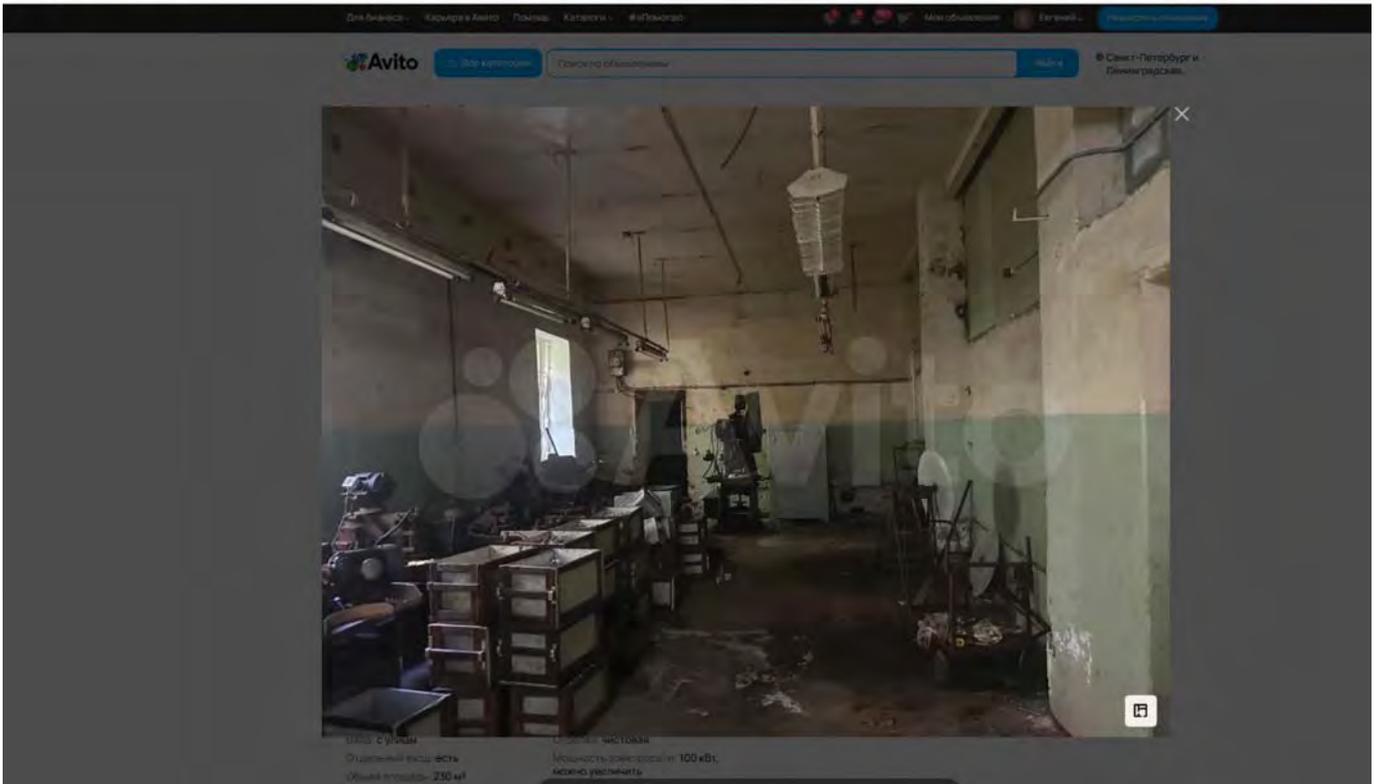
5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Григорьевич

История цен: вчера 20:28, 300 просмотров (13 откликов) Показать все

avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230_m_7608234056?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOU5b2NhbFByaW9yaXR5Ijt0a7czoxOU4jtzOjE2OUJxY3xkX20xwWGI



ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@comimm.spb.ru
ОКПО 00037076 ОКФС 25160
ОГРН 1027809244361
ИНН 7832000076 КПП 784201001

ООО «КонТраст»

a.karimova@contrust.bz

info@contrust.bz

№05-15-51008/25-0-0 от 30.12.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 3

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 618,2 кв.м кадастровый № 78:40:2053502:3003, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скурилина, д. 4, литера Б, и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента).

2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга

3. Цель оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»

4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра

5. Вид стоимости: рыночная

6. Предпосылки стоимости:

- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).

При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Скурилина, д. 4, литера Б, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)40).

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 03.12.2025 № 25000775.

9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами



10. **Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.

11. **Указание на форму составления отчета об оценке:** отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.

12. **Ограничения оценки:** не выявлены.

13. **Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки:** Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей

14. **Требования к отчету об оценке:**

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

15. **Прочие условия:**

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;

- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

16. **Лицо, ответственное за обеспечение доступа:** заместитель начальника Управления имущественных отношений Топал Н.С. АО «ПетербургГаз», тел. 8-981-186-91-16.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной
ответственностью «КонТраст»
Директор

_____ Ф.М.Калемудлин



Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2025, поступившего на рассмотрение 29.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750	
Кадастровый номер:	78:40:2053502:3003
Номер кадастрового квартала:	78:40:2053502
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н: Кадастровый номер 78:40:20535Б:3001:17
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б 618.2
Площадь:	618.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Ремонтный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1965
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11221444.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:2053502:3001
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:2053502:5107, 78:40:2053502:5108
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Васильевич Воронцов Высшее федеральное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 18.09.2017 по 19.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750	
Кадастровый номер:	78:40:2053502:3003
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кондратьев Антон Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 30.05.2019
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости отсутствуют.
Получитель выписки:	Ченцова Ирина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМПТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Васильевич Воронцов Высшее федеральное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 18.09.2017 по 19.12.2026	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
29.12.2025г. № КУВН-001/2025-233978750			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-201/2004-669.1 31.08.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A47A39957676D1924EAD125A Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
29.12.2025г. № КУВН-001/2025-233978750			
Кадастровый номер:		78:40:2053502:3003	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A47A39957676D1924EAD125A Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750						
Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК-1964						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
	2	3	4	5	6	7
1	90702.53	83468.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	90690.88	83491.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	90679.53	83486.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	90691.12	83462.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	90702.53	83468.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
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	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAE5A5995078C7E6D39DDEA053E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750						
Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат СК-1964						
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		N1	N2	
	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAE5A5995078C7E6D39DDEA053E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

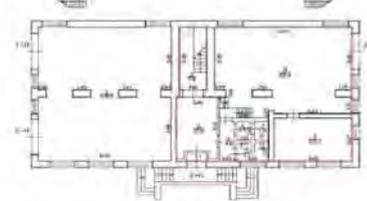
Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750						
Кадастровый номер:				78:40.2053502.3003		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	78:40.2053502:5107	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	119,2
2	78:40.2053502:5108	1, 2, Цокольный	2-Н, 2-Н, 2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	422,6

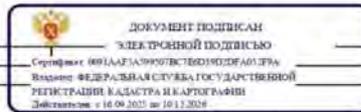
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: ИИИ1А4253089/ВСТЕДИОЗДРАУС.ЭВА Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 18.09.2025 по 10.12.2026	

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

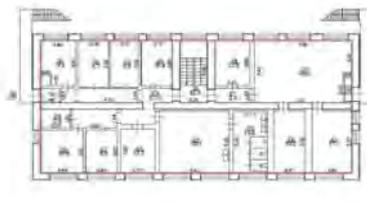
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 4	
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750			
Кадастровый номер: 78:40.2053502.3003		Номер этажа (этажей): 1	
План этажа (плана этажей, плана объекта недвижимости) объекта недвижимости. Лист 1 из 4 Площадь: 1200			
			
Масштаб 1:200			

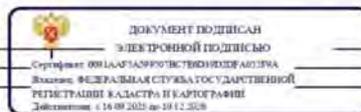
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: ИИИ1А4253089/ВСТЕДИОЗДРАУС.ЭВА Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 18.09.2025 по 10.12.2026	

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11		
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750					
Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003		Номер этажа (этажей): 1			
План этажа (части этажа) (или объекта недвижимости) (части объекта недвижимости) Лист 1 этаж Масштаб 1:200					
					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;"> - Общедомовый  </td> <td style="width: 80%;"> - Жилая комната - Спальня, детская, кабинет - Кухня - Санузел </td> </tr> </table>				- Общедомовый 	- Жилая комната - Спальня, детская, кабинет - Кухня - Санузел
- Общедомовый 	- Жилая комната - Спальня, детская, кабинет - Кухня - Санузел				
Масштаб 1:200					



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11		
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-233978750					
Кадастровый номер: 78:40:2053502:3003		Номер этажа (этажей): 2			
План этажа (части этажа) (или объекта недвижимости) (части объекта недвижимости) Лист 2 этаж Масштаб 1:200					
					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;"> - Общедомовый  </td> <td style="width: 80%;"> - Жилая комната - Спальня, детская, кабинет - Кухня - Санузел </td> </tr> </table>				- Общедомовый 	- Жилая комната - Спальня, детская, кабинет - Кухня - Санузел
- Общедомовый 	- Жилая комната - Спальня, детская, кабинет - Кухня - Санузел				
Масштаб 1:200					



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Бессонов Евгений Вадимович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 421707414530
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
30 марта 2012 года, регистрационный № 007912

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п.  Ю.В. Козырь

0002235 *

ООО «НСТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038404-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бессонову Евгению Вадимовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



023731 - КА1



ПОЛИС № 922/2869485151
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград

Дата выдачи полиса « 25 » Августа 2025 г.

Страхователь:	БЕССОНОВ ЕВГЕНИЙ ВАДИМОВИЧ, Дата рождения: 16.06.1975 г. Адрес по месту регистрации: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Гурьева, д.25Д секция 3 кв.12. Паспорт: № 2719 № 827520, выдан: УМВД России по Калининградской области 03.07.2020 г. Член СРО оценщиков: «АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Тел. 8-900-346-38-31
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код 63458719
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « 09 » сентября 2025 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут « 08 » сентября 2026 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с « 09 » сентября 2024 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	9 600 (Девять тысяч шесть сот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по « 09 » сентября 2025 г. включительно

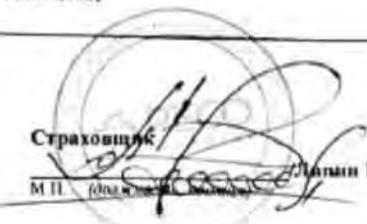
Страхователь

Страховщик

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
11. Условия страховой выплаты:	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
12. Прочие условия:	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
13. Прилагаемые документы:	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П.  / Бессонов Е.В. /

Страховщик
М.П.  Пашин В.С. /

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117103, г. Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 959-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
3, Nagorny prospect, Moscow, 117103
t. (495) 730-3000, f. (495) 959-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2769669103

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117103, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 пом. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д. пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), возникших следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Крайченко А.Е.	Код 19334524

Электронный Полис страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)





— 815115110 0051117 58

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН 1659158802
Р/С 40702810103000000000
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
УЛЦБ-КАЗАНЬ №0109Р-КАЗАНЬ

БИРР 1670209001
К.С. 50101810000000000000

Доверенность № 22

г. Казань

15 декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН 1659158802, ОГРН 1151690036574, Татарстан, город Казань, улица Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещение 1007), в лице директора Калимуллина Ф.М., действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданку РФ, директора производственного департамента по оценке и экспертизе Игнашину Ирину Геннадьевну, паспорт серии 92 21, № 909650, выдан 17 марта 2021 года, МВД по Республике Татарстан, код подразделения 160-006, зарегистрированную по адресу: 420087, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д. 18, к. 5, кв. 193;

представлять Общество в отношениях с государственными и муниципальными органами, любыми физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами любых организационно-правовых форм, за исключением случаев участия Общества в органах управления юридических лиц, по вопросам основной деятельности Общества, в пределах своей компетенции, определенной должностной инструкцией, уставом общества, действующим законодательством, с правом вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества с физическими и юридическими лицами сделки, договоры, контракты, акты, счета, накладные, универсальные передаточные документы, протоколы, иные документы, связанные с исполнением Обществом своих обязательств на сумму не превышающую 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2026 без права передоверия полномочий.

Директор



Ф.М. Калимуллин



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГЗ-2026/007

на отчет об оценке рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости - нежилое здание с кадастровым номером: 78:40:2053502:3003, общей площадью 618,2 кв.м. и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента) по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Скуридина, дом 4, литера Б.

Отчет от 29.01.2026 №5478.3 на 108 стр. выполнен оценщиком ООО «КонТраст» Бессоновым Е.В., действующим на основании членства в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер в реестре № 007912 от 30.03.2012).

Анализ отчета выполнялся на предмет соответствия требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I-VI), от 25.09.2014 №611 (ФСО №7), Свода стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), Задания на оценку.

Анализ отчета выполнялся на основании наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом следующих характеристик Объекта оценки, учтенных при выполнении оценки:

- вид Объекта оценки – нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента);
- площадь здания – 618,20 кв. м;
- этажность – 3, в том числе подземных 0 (цоколь, 1 этаж, 2 этаж);
- физическое состояние здания по данным визуального осмотра - состояние удовлетворительное. Видимых дефектов и повреждений не установлено;
- элементы благоустройства – электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;
- имущественные права – собственность Санкт-Петербурга.

Таблица 1. Краткие итоги по результатам проведенного анализа Отчета

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
1	Соблюдение формальных требований закона об оценочной деятельности	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО I-VI, ФСО №7	Соответствует
2	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	ФСО IV, ФСО 7, ст. 10 ФЗ № 135-ФЗ	Соответствует
3	Правильность выбора и описания используемого стандарта стоимости	ФСО II, ФСО IV	Соответствует
4	Актуальность экономического обзора	ФСО № 7	Соответствует
5	Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки	ФСО №7	Соответствует
6	Правильность позиционирования объекта на рынке	ФСО №7	Соответствует
7	Полнота описания объекта	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
8	Обоснованность допущений и ограничений	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI, ФСО III	Соответствует
9	Выводы о ликвидности объекта	ФСО № 9	Не требуется
10	Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации	ФСО III, ФСО IV, ФСО VI	Соответствует

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
11	Правильность и последовательность выполнения АНЭИ	ФСО II, ФСО № 7	Соответствует
12	Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
13	Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
14	Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
15	Обоснованность принятого согласования различных подходов	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
16	Качество оформления отчета	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
17	Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует

Вывод: структура и содержательная часть Отчета в целом соответствуют требованиям перечисленных выше нормативно-правовых документов, используемые в расчетах данные и полученные результаты не входят в противоречие с нашим профессиональным опытом и знаниями.

Рыночная величина ежегодной арендной платы за объект недвижимости в размере 5 014 836 руб. с НДС 22% (4 110 521,31 руб. без НДС) без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, определенная в рамках Отчета по состоянию на 21.01.2026, по нашему мнению, находится в границах рыночного диапазона и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»¹.

Эксперт-оценщик
департамента оценки ГБУ «ГУИОН»



Л.М. Реуц

¹ Полученный результат может быть использован для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» с типовыми условиями, предусматривающими возможность ежегодного пересмотра арендной платы.