

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда,
находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга

от 02.03.2026

№ 05-25-6154/26-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001194:2954

Этаж: 1

Общая площадь части помещения: 19,6 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий с улицы

Элементы благоустройства: электрообеспечение, канализация, отопление, водоснабжение

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 870 000 (восемьсот семьдесят тысяч рублей) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31))

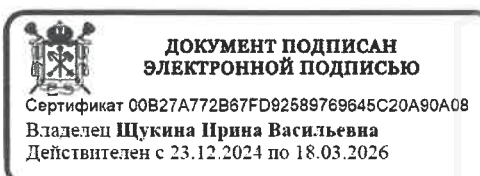
6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок/переустройства Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электрообеспечения Объекта к электрическим сетям: 3 (три) кВт (согласно акту об осуществлении технологического присоединения от 21.05.2016 № 15-45764).

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

Заместитель
Комитета

председателя



И.В. Щукина

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Литейный проспект
Номер дома	7	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Литейный проспект, дом 7

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

3-Н

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

3-Н

Занимаемые этажи:

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

☐ Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- ☒ Электроснабжение ☒ Водоснабжение
☒ Отопление ☒ Канализация

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:	1	4
С улицы общих:	1	3
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

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

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

19.6	
19.6	3-Н
19.6	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 19.6 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 объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 09.10.2025

№КУВИ-001/2025-188852443 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 20.10.2025

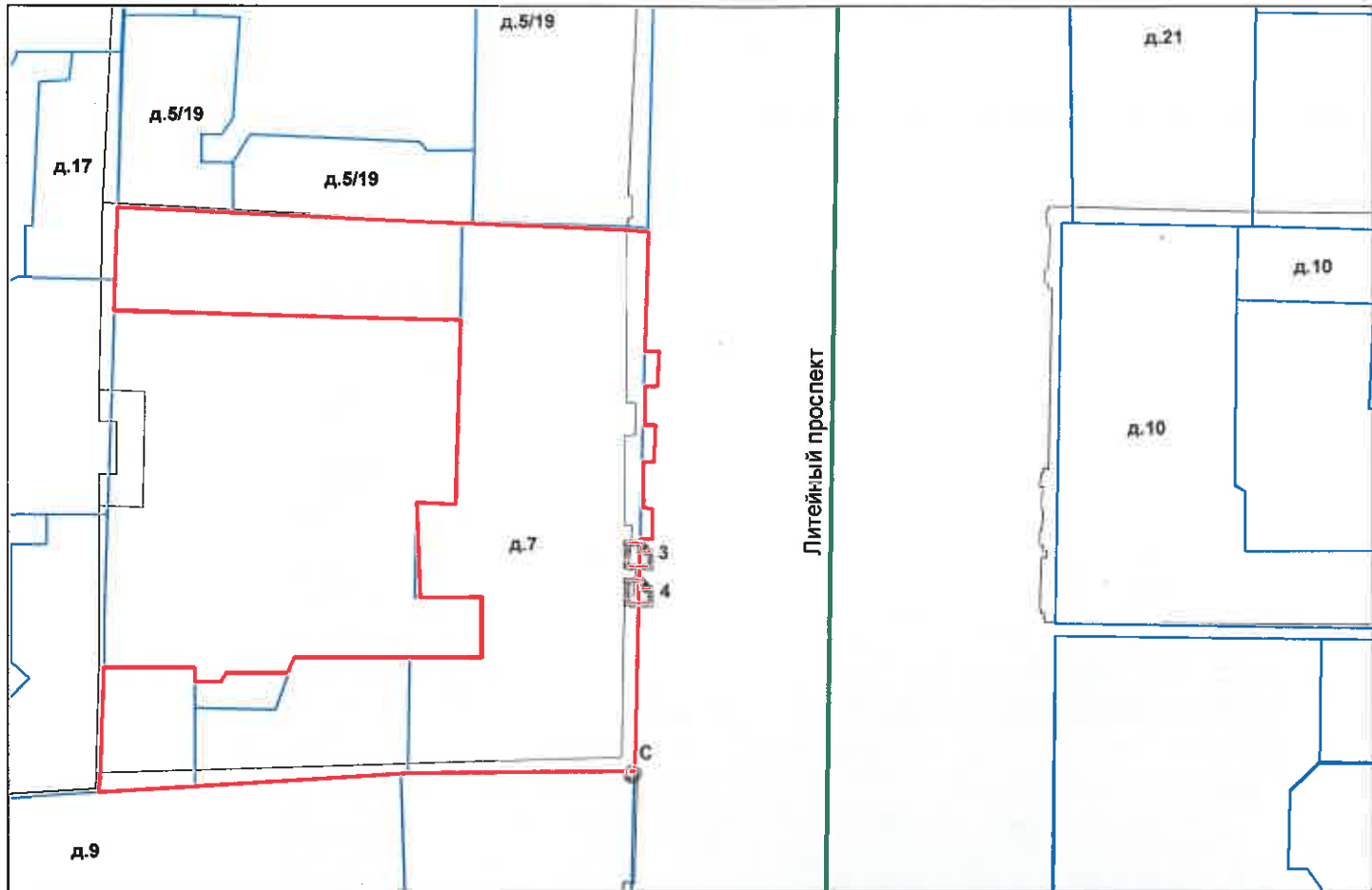
№04-10-25103/25-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 29.10.2025.

* 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	С	3	115542.15	95407.12	
2	С	4	115542.07	95404.32	

Исполнитель: Киселева М.Н.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 29 октября 2025 года

Район:

Центральный



Всего пронумеровано и
пронумеровано 2 листа(ов)
25.10 2025г.
Начальник ПИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.02.2026, поступившего на рассмотрение 20.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.02.2026г. № КУВИ-001/2026-23615105			
Кадастровый номер:		78:31:0001194:2954	

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001194
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1194:0:7:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Литейный, д. 7, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, м2:	19.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4925218.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001194:2478
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.02.2026г. № КУВИ-001/2026-23615105			
Кадастровый номер:		78:31:0001194:2954	
Получатель выписки:		Коритан Надежда Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

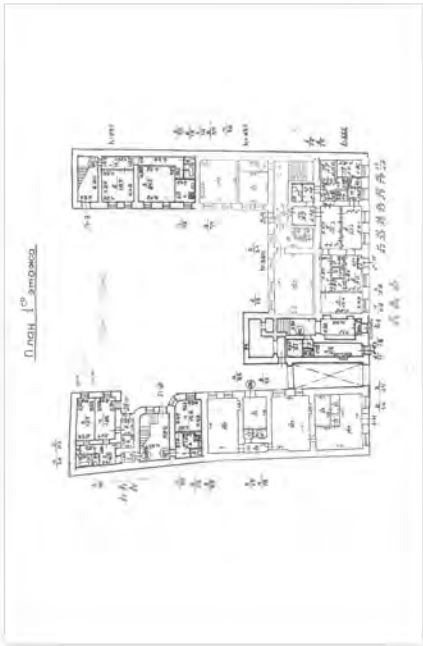
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.02.2026г. № КУВИ-001/2026-23615105			
Кадастровый номер:		78:31:0001194:2954	

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 1113171.1 13.04.2000 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 786-р, выдан 10.06.1998
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

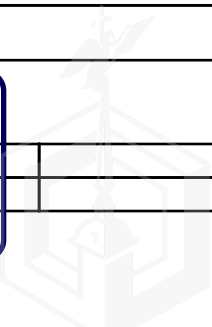
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.02.2026г. № КУВИ-001/2026-23615105			
Кадастровый номер: 78:31:0001194:2954		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

**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

«21» октября 2025г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 7, лит. А, пом. 3-Н.
2. Площадь: 19.6 кв. м.
3. Этаж: 1
4. Вход: 1 общий с улицы, 1 отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:31:0001194:2954
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 09.10.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
Визуально выявлены перепланировки:
в стене ч.п.4 оборудована ниша (фото 9,10).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 2л.

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 21.10.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 7, лит. А, пом. 3-Н.

Фото №1



Фото №3 (ч.п.1)



Фото №5 (ч.п.2)

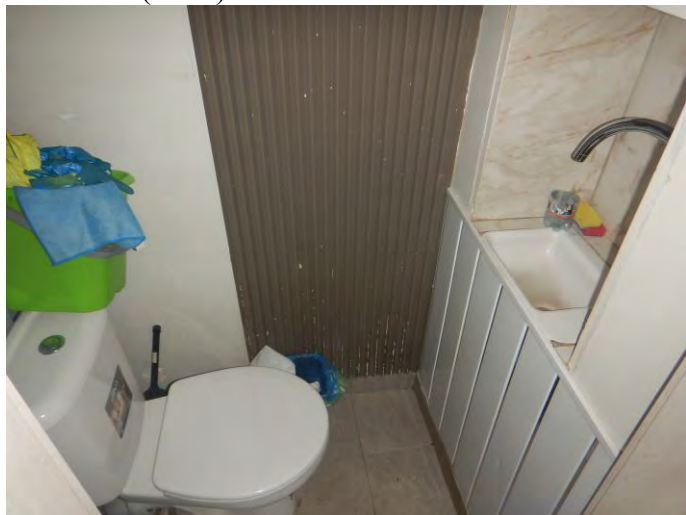


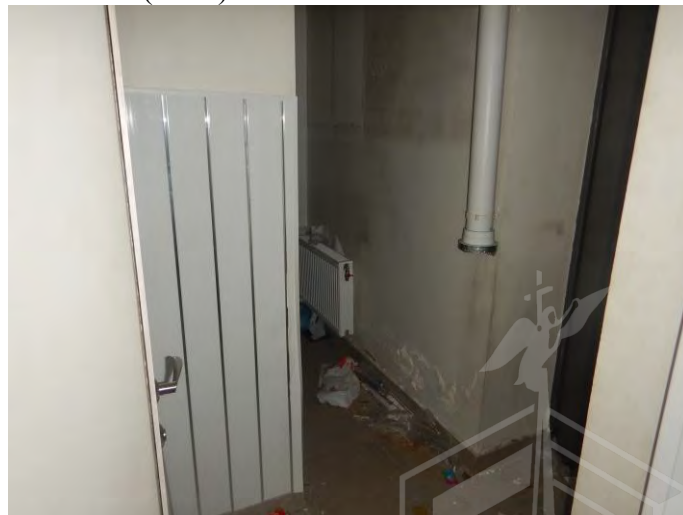
Фото №2 (вход в помещение, общий с улицы)



Фото №4 (ч.п.1)



Фото №6 (ч.п.3)



**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 21.10.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 7, лит. А, пом. 3-Н.

Фото №7 (ч.п.3)



Фото №8 (ч.п.3)



Фото №9 (ч.п.4)



Фото №10 (ч.п.4)





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

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30

<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

Email: cioookn@kgiop.gov.spb.ru

ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530

ИНН/КПП 7840482916/784001001

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-25899/25-0-1 от 10.10.2025

№ 01-43-25899/25-0-0 от 10.10.2025

На № 04-07-24223/25-0-0 от 10.10.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 7, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46





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

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

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

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-45764

от 21 05 20 16 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

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

Калинина Вячеслава Андреевича,

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

действующего на основании

Доверенности № 109-16 от 09.03.2016г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств
субабонентов;

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

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 7, лит. А, пом. 3Н

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и пезимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ к/к № 754 (через распределительную сеть дома)	ПС-119 (ТП 317, ТП 300, ф. 119-302)	Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ в кабельном киоске № 754 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 7 лит. А по Литейному пр. (через распределительную сеть дома)	0,38/ 0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	Учет электроэнергии организован в соответствии с требованиями раздела X Основных положений функционирования розничных рынков, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 442 от 04.05.2012 г.											

Прочие сведения:

Технические условия ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения № 15-45764-КС-СТП от 13.04.2016г.

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:

ПАО «Ленэнерго»

Заявитель:

КИО СПб

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

Председатель

*Наз. упр. Анастасия Сергеевна
срок. м.б. 03.04.2016*

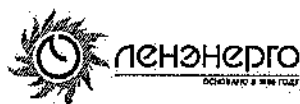
/Калинин В.А./

/Лудинова Ю.В./

А.Н. Рудяк

Винике М.Б.
Тел.494-33-61
№ 15-45764-ЦР





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

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

**ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим
сетям согласно фактической схеме электроснабжения**

заявка № 15-45764-КС-СТП

от 13.04.2016г.

Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ нежилого помещения в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.
2. Наименование и местонахождение объекта энергопринимающих устройств заявителя: нежилое помещение; г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 7, лит. А, пом. 3Н.
3. Максимальная мощность, присоединенных энергопринимающих устройств заявителя составляет: 3 кВт.
4. Категория надежности: третья.

Электроприемники третьей категории: 3 кВт

5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществлено технологическое присоединение: 0,38/0,22 кВ
6. Точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения к электрической сети: Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ в кабельном киоске № 754 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 7 лит. А по Литейному пр. (через распределительную сеть дома)
7. Источник питания: ПС-119, ф. 119-302 (ТП 317, ТП 300)
8. Требования к устройствам релейной защиты, регулированию реактивной мощности, противоаварийной и режимной автоматике, телемеханике, связи, изоляции и защите от перенапряжения, устройствам, обеспечивающим контроль величины максимальной мощности: в соответствии с ПУЭ и другими нормативными документами.

9. Требования к измерительному комплексу электрической энергии:

- 9.1. Требования к счетчикам электроэнергии:

Счетчики электроэнергии должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, соответствовать требованиям ГОСТ 52322-2005, ГОСТ 52323-2005 «Статические счетчики ватт-часов активной энергии переменного тока» и иметь:

- Класс точности 1,0 и выше.
(Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.);
- Пломбы государственной поверки на вновь устанавливаемых трехфазных счетчиках с давностью не более 12 месяцев для однофазных не более 24 месяцев (ПУЭ 6 издание Глава 1.5.);
- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, паспорт на прибор учета, действующее свидетельство о поверке.

- 9.2. Требования к измерительным трансформаторам тока

Трансформаторы тока при новом строительстве и реконструкции энергообъектов устанавливаются в каждую фазу. Трансформаторы должны соответствовать ГОСТ 7746-2001 и иметь:

- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, действующие свидетельства о поверке.
- Класс точности измерительных обмоток 0,5S и выше.

Защиту от несанкционированного доступа выводов измерительных обмоток.

9.3. Требования к месту установки:

Приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При невозможности установки на границах балансовой принадлежности приборы учета электроэнергии должны обеспечивать передачу информации в центр сбора и обработки данных ПАО «Ленэнерго» (ПК «Пирамида 2000»).

9.4. Требования к монтажу:

В соответствии с ПУЭ 6 и 7 издания, в том числе Глава 1.5., Глава 1.7., Раздел 3, Глава 7.1. Все вводные автоматы, рубильники, предохранители, клеммные и переходные колодки находящиеся до счетчиков, должны иметь техническую возможность для опломбирования. Все шины и механические соединения, находящиеся до измерительных трансформаторов тока, должны быть закрыты изоляционными панелями с возможностью их опломбирования.

9.5. Требования к сдаче приборов учета в эксплуатацию:

Разработать и согласовать проектную документацию на организацию учета электроэнергии в части метрологических характеристик прибора учета, в том числе его класса точности, типа, срока очередной поверки, места установки существующих приборов учета, предлагаемые места установки прибора учета, схемы подключения прибора учета и иных компонентов измерительных комплексов и систем учета электрической энергии при мощности объекта свыше 40 кВт или однолинейную схему электроснабжения – при мощности объекта до 40 кВт со Службой реализации услуг и учета электроэнергии филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть».

После выполнения работ направить в филиал ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» заявку на оформление Актов допуска прибора учета в эксплуатацию (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При наличии в электроустановке нескольких узлов учета, данные которых подлежат передаче в ЦСОД ПАО «Ленэнерго», оборудование по учету электроэнергии, передаче данных и организация канала должны быть определены проектом.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети Сетевой организации должно быть выполнено в соответствии с действующими правилами и нормами.

Настоящие технические условия составлены в двух экземплярах и приобретают законную силу с момента их подписания и регистрации в ПАО «Ленэнерго».

После оформления Акта допуска прибора учета в эксплуатацию обратиться в ПАО «Ленэнерго» для получения Акта об осуществлении технологического присоединения.

От ПАО «Ленэнерго»:


М.П.





МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34
24.10.2025 № ИВ-130-14959

На № 04-21-24219/25-0-0 от 10.10.2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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, Литейный пр., д. 7, лит. А, пом. 3-Н (1 этаж), не является защитным сооружением гражданской обороны.

Исполняющий обязанности
начальника Главного управления

Д.Ю. Легенький



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00E9A74DAC5EE8EF847648817EDF26EDB5
Владелец: Легенький Дмитрий Юрьевич
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-56871/25-0-0
от 31.10.2025





ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5478.1

**об оценке рыночной стоимости права временного владения
и пользования (право аренды) объектом недвижимости
с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954,
расположенным по адресу: Санкт-Петербург,
Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.**

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

19.12.2025г.

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	26
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	49
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	53
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	72



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Заданием на оценку №1 к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО) и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.

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.

Оценка произведена по состоянию на 19.12.2025 года.

Вид стоимости: рыночная.

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».

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 временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н, составляет на дату оценки, с учетом округления:

№ п/п	Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
					в год с НДС (20%)	в год без НДС (20%)
1	помещение	Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.	78:31:0001194:2954	19,60	1 044 000	870 000,00
				Итого:	1 044 000	870 000,00

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

Бородин А.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.	Объект оценки, адрес расположения (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Право временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.				
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)				
4.	Обладатель оцениваемых прав:	Вид права: собственность Субъект права: Санкт-Петербург				
5.	Характеристика объекта оценки, ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	№ п/п	Тип	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
		1	помещение	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.	78:31:0001194:2954	19,6
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 (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)) 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	- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными				

		предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства; - 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):	19.12.2025 г.
12.	Дата составления Отчета:	29.01.2026 г.
13.	Дата осмотра Объекта оценки:	19.12.2025 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):	Информация отсутствует
16.	Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Справка для расчета арендной платы от 29.10.2025 г. - Выписка ЕГРН 21.11.2025г. № КУВИ-001/2025-213062321 - Акт обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2025 г. - Письмо №01-43-25899/25-0-1 от 10.10.2025 г. - Письмо ИВ-130-14959 от 24.10.2025 г.
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):	Специальных допущений не предусмотрено.
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	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены

	использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	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 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.

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 №1 к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО Санкт-Петербурга) и ООО «КонТраст».
Порядковый номер отчета:	№ 5478.1
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	19.12.2025
Дата составления отчета:	29.01.2026
Объект оценки	Право временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Право собственности. Ограничения (обременения прав): не зарегистрировано.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н, составляет на дату оценки, с учетом округления:

№ п/п	Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
					в год с НДС (20%)	в год без НДС (20%)
1	помещение	Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.	78:31:0001194:2954	19,60	1 044 000	870 000,00
				Итого:	1 044 000	870 000,00

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 заданием 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, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Бородин Андрей Вениаминович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство №0002389 от 22.07.2020 года о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр РОО 19.04.2013 г., регистрационный № 008445 (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: ЖБ-Б № 0006267, выдан 18.06.2010г. Карагандинским экономическим университетом Казпотребсоюза (г. Караганда). Специальность: «Оценка»
Сведения о квалификационном аттестате	- Квалификационный аттестат Бородина А.В. по направлению «Оценка недвижимого имущества», номер: 038403-1, 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 № 922/2788099202 Страховое акционерное общество "РЕСО-Гарантия" от 02.04.2025 г. Срок действия полиса: с 08.04.2025 по 07.04.2026 г. на сумму 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 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.
Адрес юридический и почтовый:	191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, помещение 2-Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002
ИНН/КПП	ИНН 7832000076, КПП 783401001
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	- 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 ОРГАНИЗАЦИЙ	
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



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 организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- 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), с которыми можно ознакомиться на официальном сайте <http://srodso.ru/>.

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», 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 временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Справка для расчета арендной платы от 29.10.2025 г.
- Выписка ЕГРН 21.11.2025г. № КУВИ-001/2025-213062321
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2025 г.
- Письмо №01-43-25899/25-0-1 от 10.10.2025 г.
- Письмо ИВ-130-14959 от 24.10.2025 г.

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 зданием оценка проводится на дату проведения осмотра.

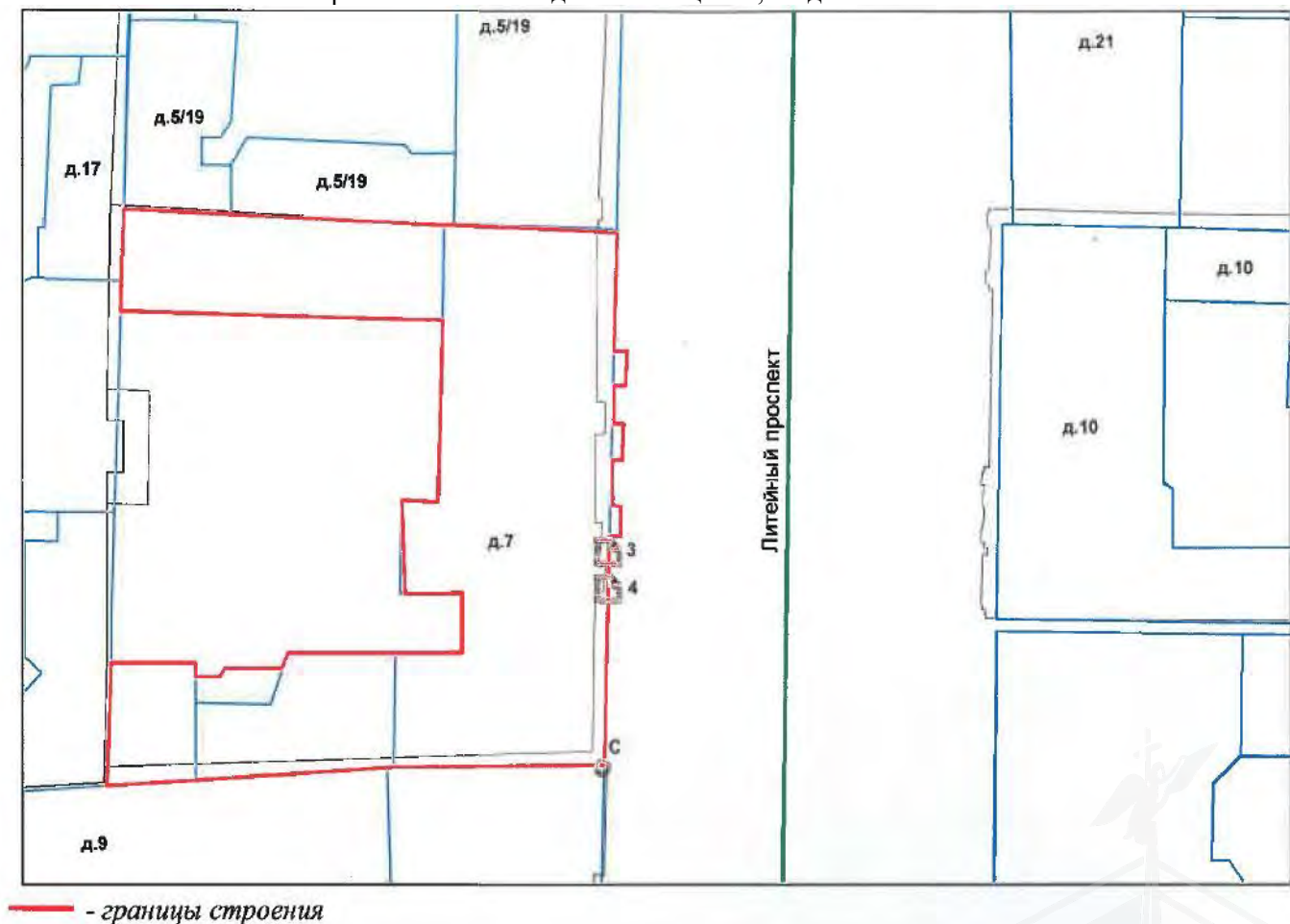
Характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра, а также общедоступных сведений. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленные ниже табличные формы.

Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

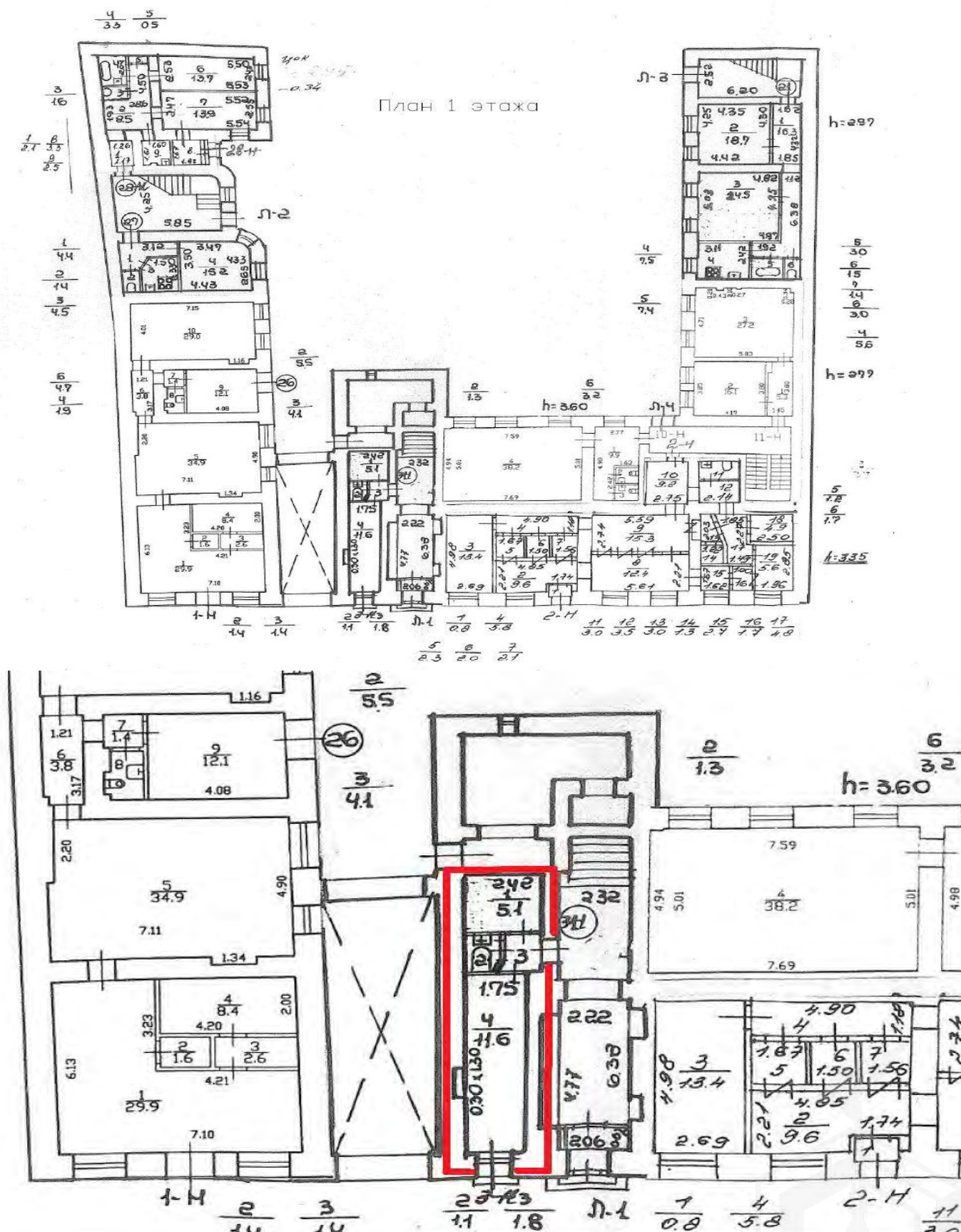
№ пп	Наименование	Значение
Характеристики объекта оценки		
1	Объект оценки	право владения и пользования (право аренды)
2	Тип недвижимости	помещение
3	Наименование	помещение 3-Н
4	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (коммерческое)
5	Кадастровый номер	78:31:0001194:2954
6	Адрес	Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.
7	Общая площадь, кв.м	19,6
8	Этаж расположения	Этаж № 1
9	Отделка	Стандартная, состояние удовлетворительное
10	Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
11	Наличие отдельного входа	1 общий с улицы, 1 отдельный с улицы
12	Наличие перепланировки / переустройства	Визуально выявлены перепланировки: в стене оборудована ниша
13	Кадастровая стоимость, рублей	3564892,54
14	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	181 882,27
15	Вид права	Собственность
16	Правообладатель	Санкт-Петербург
17	Оцениваемое право	Право аренды

№ пп	Наименование	Значение
18	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19	Документ	Выписка из ЕГРН 21.11.2025г. № КУВИ-001/2025-213062321
20	Объект культурного наследия	Не является
21	Сооружение гражданской обороны	Не является
22	Текущее использование	Не используется
23	Балансовая стоимость, рублей	Нет сведений
Характеристики здания, в котором расположен объект оценки		
24	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001194:2478
25	Объект недвижимости	здание
26	Функциональное назначение	многоквартирный дом
27	Год постройки	1756
28	Этажность	5, подземный: цоколь
29	Фундамент	нет сведений
30	Стены	Кирпичные
31	Перекрытия	нет сведений
32	Кровля	нет сведений
33	Наличие инженерных систем	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
34	Физическое состояние по данным визуального осмотра	Удовлетворительное

Схема расположения входов в помещение, по данным Заказчика:



План 1^{го} этажа



Физические свойства объекта оценки, сведения об износе, устареваниях

Строительно-технические характеристики объекта оценки приняты на основании предоставленной правовой и технической документации. Данные технических документов приняты как достоверные, контрольные замеры объекта оценки не производились.

Износ, устаревание Определение физического износа объекта оценки не требуется, т.к. объектом является право временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости – встроенного нежилого помещения.

В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние помещения можно охарактеризовать как удовлетворительное, пригодное для дальнейшей эксплуатации.

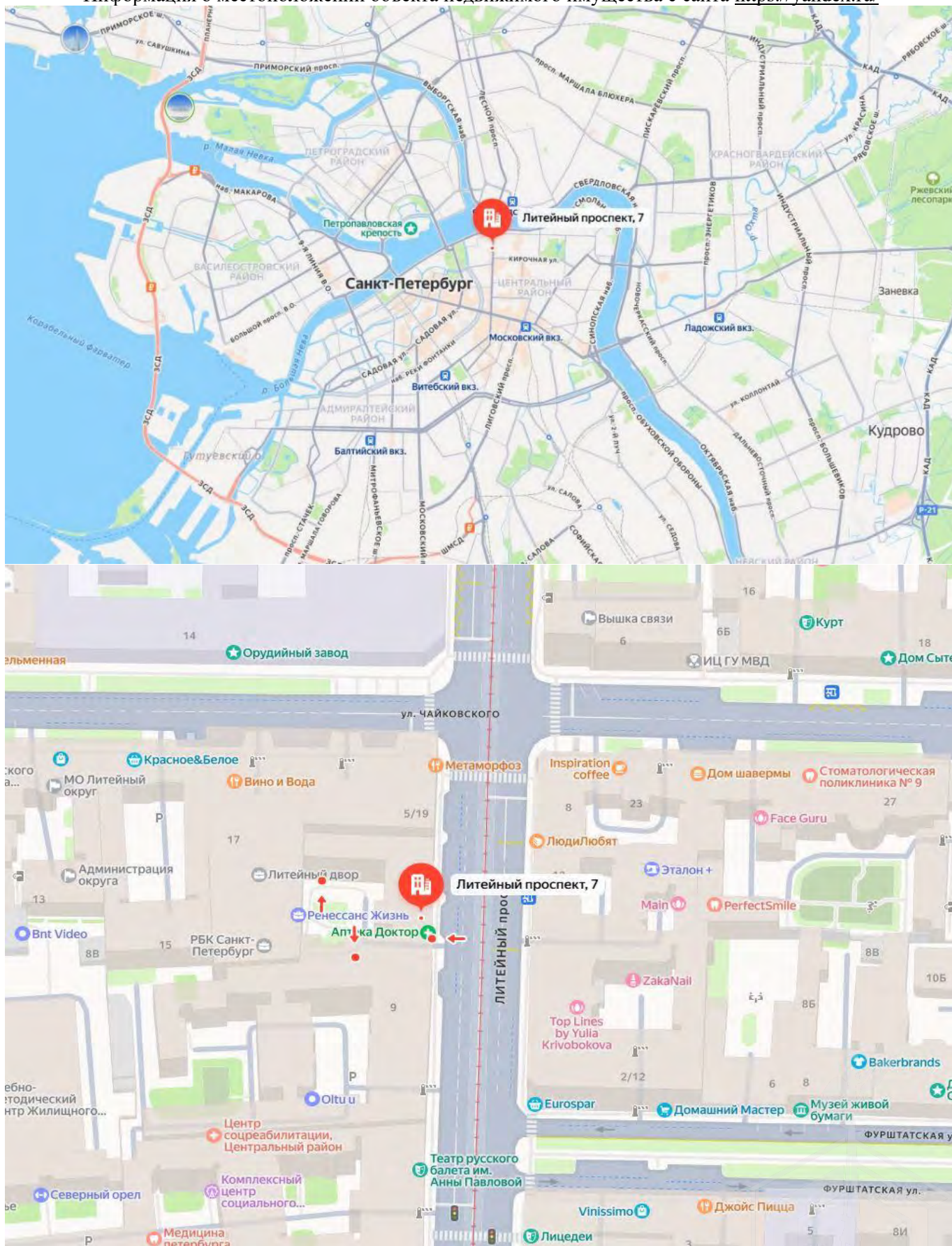
Характеристика месторасположения объекта оценки

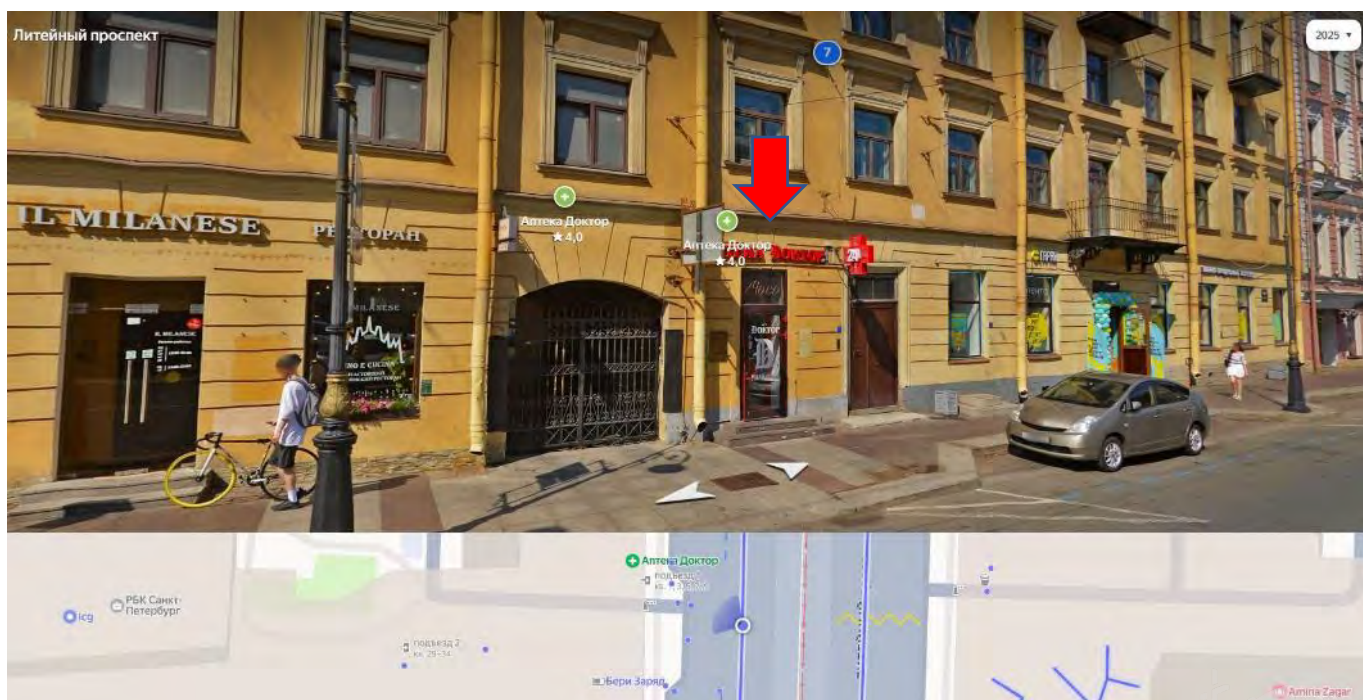
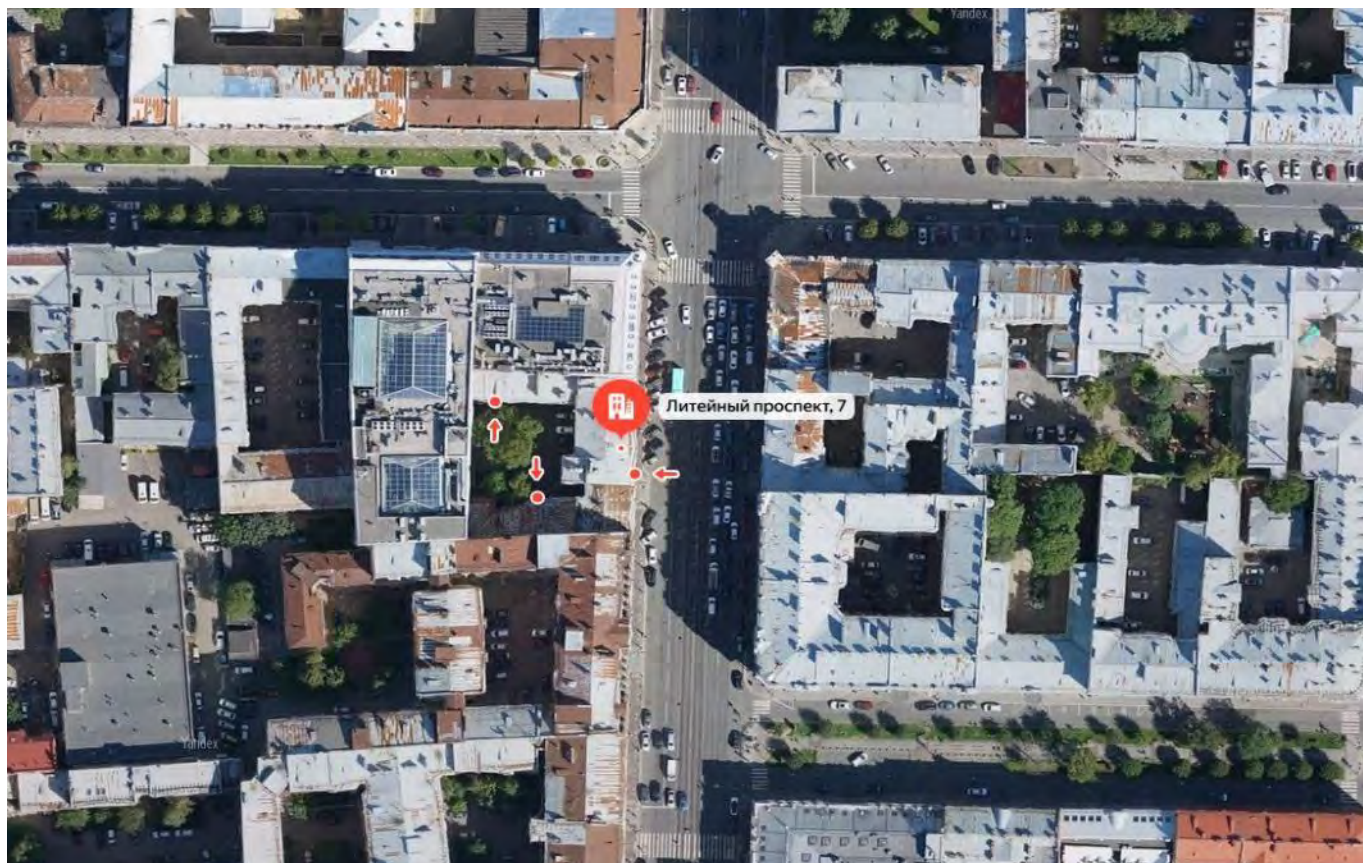
Таблица 7.3 Характеристика месторасположения объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.
Административный район	Центральный
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	Квартал, в котором располагается Объект, ограничен улицами: ул. Чайковского, Литейный пр., ул. Пестеля, ул. Моховая
Расположение в квартале	Здание расположено вдоль красной линии Литейного проспекта
Окружение	магазины, бары, рестораны, бизнес-центры, гостиницы, школы, детские сады и т.д.
Характеристика месторасположения, транспортная доступность	Объект примыкает к Литейному проспекту (1-я линия). Все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры расположены на незначительном удалении. Транспортную доступность можно охарактеризовать как высокую.
Доступность общественным транспортом	по Литейному проспекту проходят маршруты следующих видов транспорта: автобус №№ 15, 290, троллейбус №№ 3, 8, 12, 15, трамвай № Т7.
Станция метро	В пешей доступности, ближайшая станция «Чернышевская»
Автомобильный трафик	Средний
Пешеходный трафик	Средний
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	- возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Литейного проспекта - объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки - парковка ограниченная
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 высокой 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://yandex.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.

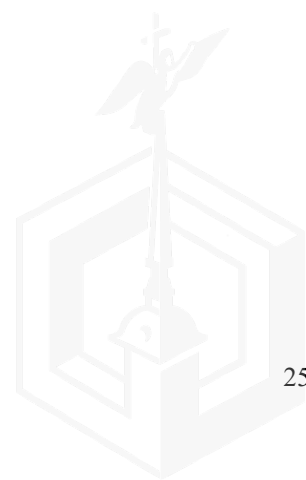
Принцип ожидания — величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от неё.

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 непроеизводственных 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	январь- октябрь 2025	октябрь 2025	III кв. 25	сентябрь 25	август 25	июль 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	8,7	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/ 6,6 ²	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	январь- окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июль.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	13,8	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	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,8 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	1,7	1,8	1,9	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	1,9	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	январь- окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июль.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	-5,4	-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	16,7	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	-4,8	-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	12,8	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
готовые 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	12,8	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	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-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	-25,1	-28,8	-26,5	-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	17,9	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	-1,5	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, расчёты 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 понижительный 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

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

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.

Таблица 6.1. Определение сегмента рынка объекта оценки.		
Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Помещения свободного назначения
Состояние земельного участка		
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 владения и пользования (право аренды)	
Тип рынка	Вторичный рынок	
Местоположение	Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.	
Количественные и качественные характеристики	Помещения свободного назначения	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: встроенные нежилые помещения коммерческого назначения в г. Санкт- Петербург.

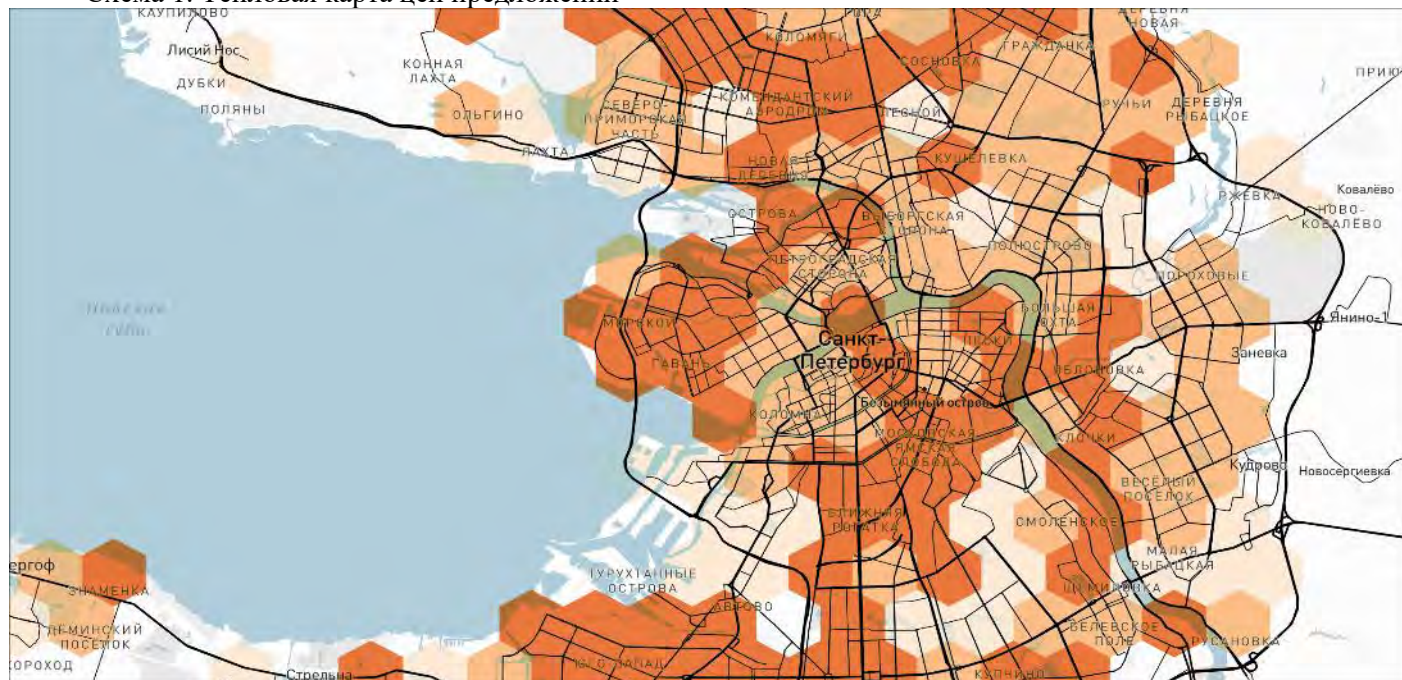
² Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

8.2.1. Обзор рынка 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 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилых объектов 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. 1. 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

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

В таблице 2 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. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

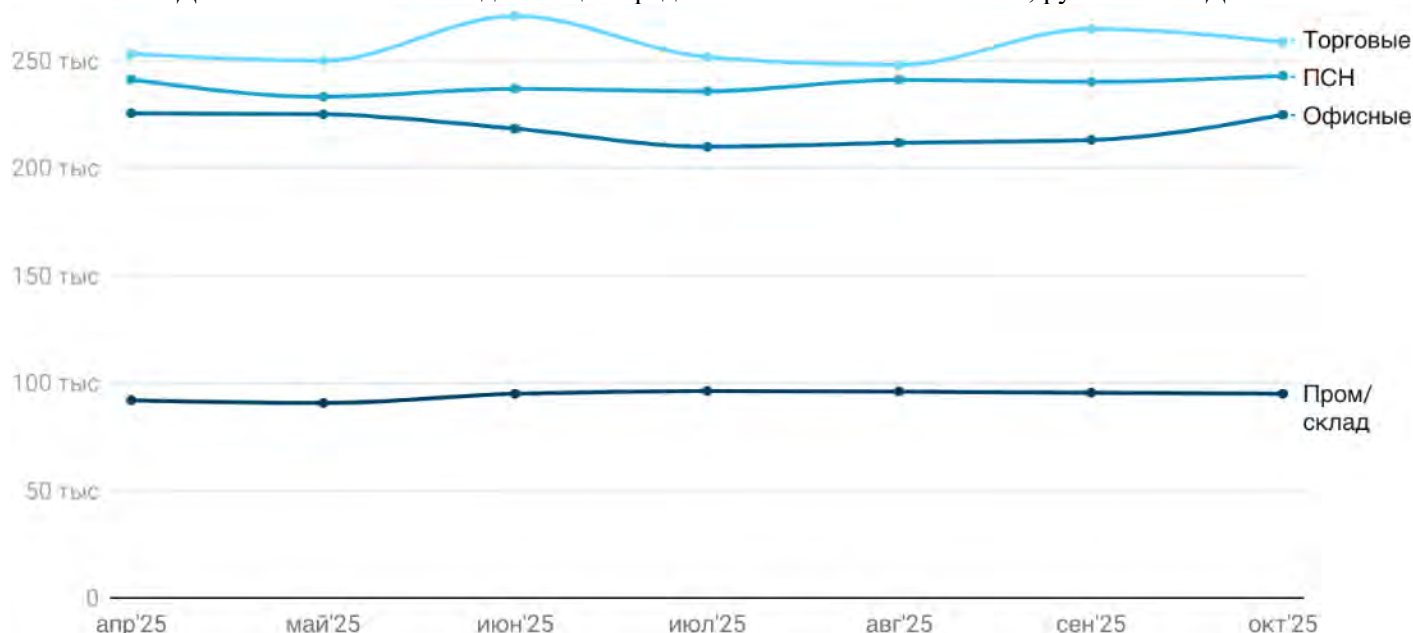
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	286 000	265 000	261 100	96 000
Василеостровский	301 400	230 000	269 400	-
Выборгский	214 200	198 100	229 300	92 800
Калининский	240 300	213 800	236 700	40 500
Кировский	226 600	149 600	200 000	88 100
Колпинский	-	140 200	134 400	72 400
Красногвардейский	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	-

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

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 полугода 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



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

На рис.2 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. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 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

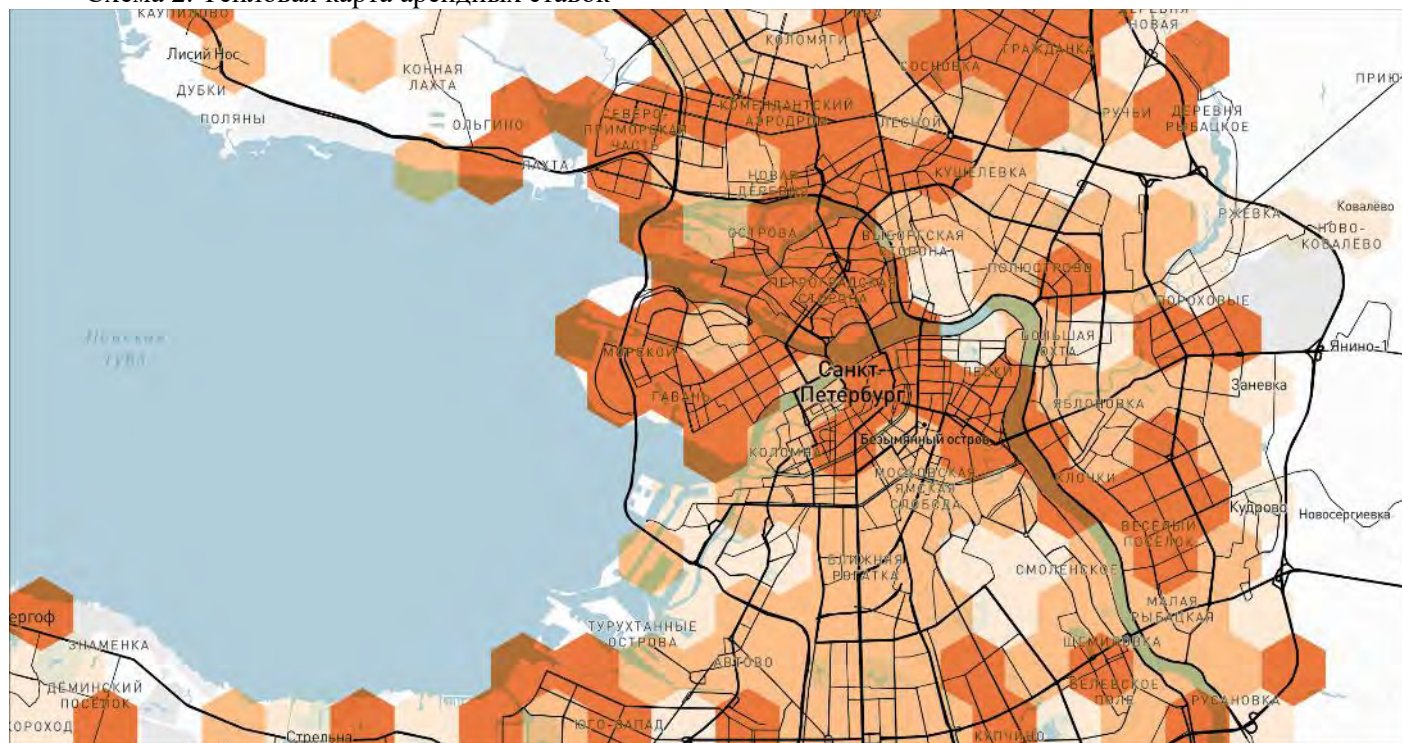
Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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



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

В таблице 3 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. 3. 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

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

В таблице 4 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.

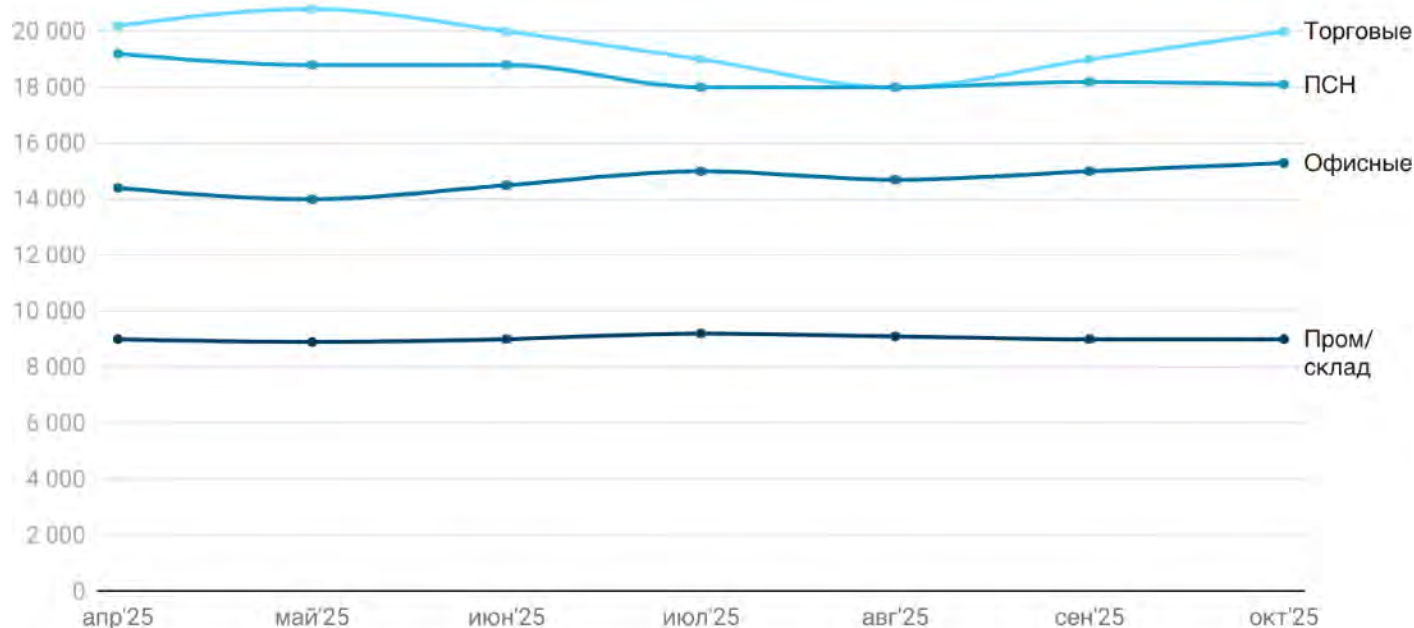
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

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

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

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода 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 полугода 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.

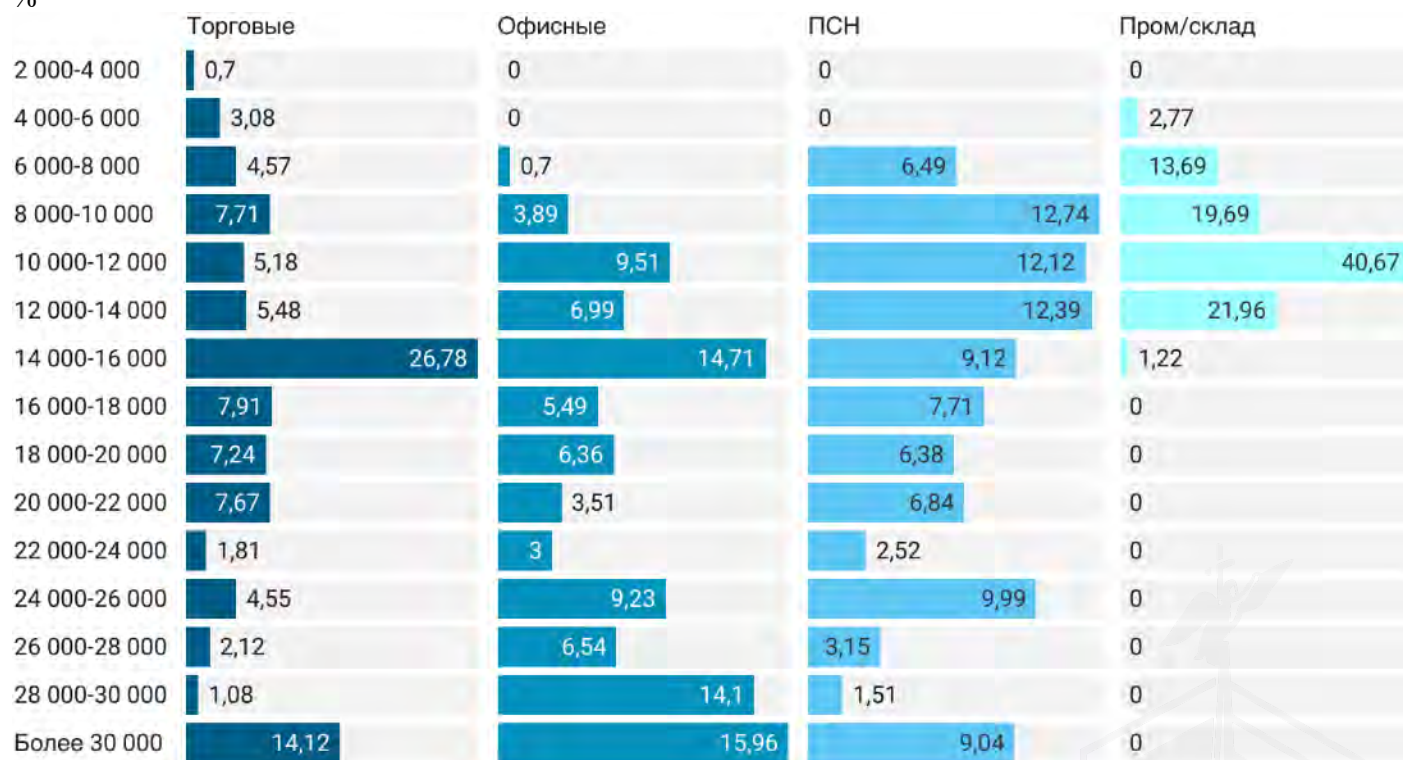
Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



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

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-scope.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 которым 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 коммерческих площадей из сегмента помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым объектом.

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.



Таблица 8.2 Перечень предложений по аренде коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербург:

№ п/п	Адрес	Расположение относительно 1-й линии	Тип объекта	Назначение	Этаж	Наличие отдельного входа	Состояние отделки	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога	расходы
1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Литейный, Литейный просп., 34	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	отдельный с улицы	нормальное	10,00	80 000	8 000	https://spb.cian.ru/rent/commercial/315353787/	15.12.2025	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены в стоимость аренды	Коммунальные и эксплуатационные расходы включены
2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, ул. Восстания, 13	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	25,00	145 000	5 800	https://spb.cian.ru/rent/commercial/308332506/	11.12.2025	Аналог №1	отдельно
3	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Литейный пр-т, 16	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	10,00	70 000	7 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10_m_7819923233?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIockkyTjFKQzBxenZyRFNTIjI9eJ0uFz8AAAA	02.12.2025	Площадь существенно меньше, чем у объекта оценки	отдельно
4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Невский просп., 136	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	14,00	120 000	8 571	https://spb.cian.ru/rent/commercial/293502806/	12.12.2025	Существенно выше пешеходный трафик	отдельно
5	Санкт-Петербург, ул. Марата, 45/1	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	1 отдельный с улицы и 1 отдельный со двора	нормальное	50,00	100 000	2 000	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_50_kv_m_sankt-peterburg_9287280675/	10.12.2025	Помещение имеет кабинетную планировку. Использовалось как офисное. Минимальный диапазон выборки	отдельно

№ п/п	Адрес	Расположение относительно 1-й линии	Тип объекта	Назначение	Этаж	Наличие отдельного входа	Состояние отделки	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога	расходы
6	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, Боткинская ул., 3к1	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	отдельный с улицы	нормальное	40,00	180 000	4 500	https://spb.cian.ru/rent/commercial/323233400/	18.12.2025	Калининский район	отдельно
7	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, просп. Большой Петроградской стороны, 20/5	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	25,00	160 000	6 400	https://spb.cian.ru/rent/commercial/325084248/	16.12.2025	Петроградский район	отдельно
8	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Пушкинская ул., 4	1-я линия	помещение	свободного назначения	цоколь	общий с улицы ³	нормальное	30,00	120 000	4 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_tsvetykofe_30m2_7558423317?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	06.12.2025	Аналог№2	отдельно
9	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Новгородская ул., 26	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	отдельный с улицы	неудовлетворительное (без отделки)	34,10	154 000	4 516	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324388797/	13.12.2025	Аналог№3	отдельно
10	Санкт-Петербург, Центральный р-н, Разъезжая ул., 2	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	40,50	150 000	3 704	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_40.5_m_2805038901?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	24.11.2025	Аналог№4	отдельно

³ сдается часть помещения (30 кв.м.), имеет общий вход с улицы.

В выборке представлены предложения по аренде площадей свободного назначения. Среди выставленных в аренду объектов были отобраны объекты-аналоги №№2,8,9,10. 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	2 000
Максимальное значение выборки	8 571
Среднее значение по выборке	5 449
*Медиана	5 158

*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 коммерческих площадей из сегмента помещений свободного назначения: от 2 000 до 8 571 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 (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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.⁴

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,

⁴ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение														
	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.														
	<table> <tr> <th>Наименование</th><th>Диапазон, %</th></tr> <tr> <td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr> <tr> <td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr> <tr> <td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr> </table>	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
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 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:														

Наименование	Значение
	- 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 Орловской области установлено, что практически все выставяемые в аренду административные площади расположены либо в центре, либо в административных районных городах. По категории офисной недвижимости (аренда) можно сделать вывод, что рынок не перенасыщен предложениями по аренде, но в целом их достаточно 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 2 000 руб./кв. м до 8 571 руб./кв.м в месяц, среднее значение составляет 5 449 руб./кв.м в месяц, значение медианы составляет 5 158 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.

6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе 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 01.10.2025 года

		7	23	10	8	10	15
13	Административные (офисные) помещения и здания	7	23	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	28	11	9	11	16
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	25	12	10	12	18
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	14	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	7	19	11	9	11	17
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	16	8	6	8	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	11	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3922-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

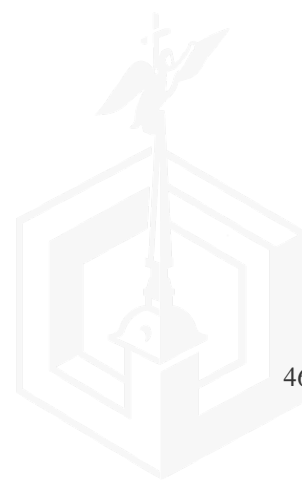
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.⁵

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

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 5-15 месяцев, среднее значение 7.
2. Степень ликвидности объекта оценки – принимается как высокая, Торговые и развлекательные помещения и здания.

⁵ <https://statrielt.ru>



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 (помещение) позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемые помещения, возможно использовать в качестве недвижимости свободного (коммерческого) 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

Помещения могут использоваться в качестве коммерческой недвижимости. Физическое состояние объектов удовлетворительное, пригодное для эксплуатации.

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование помещения в качестве коммерческой 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 офисы.

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	- расположение помещения на 1 этаже - наличие отдельного входа с улицы - отличная транспортная доступность - достаточная высота потолков	- ограниченные условия для парковки
офисная	- отличная транспортная доступность - достаточная высота потолков	- ограниченные условия для парковки

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является коммерческое и жилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (высокий уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки, отличная транспортная доступность) и технические характеристики Объекта (расположение части помещения на 1 этаже, наличие отдельного входа с улицы, наличие витринных окон), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговую функцию.

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 коммерческой недвижимости, свободного назначения, преимущественно торгового. 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 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 обременяющего 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.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

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 о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены на незначительном удалении расстояний 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 коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, наиболее близкие по дате к дате оценки из того, что имелось в распоряжении Оценщика. Дата оценки 19.12.2025 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 объекта оценки

№ п/п	Адрес	Расположение относительно 1-й линии	Тип объекта	Назначение	Этаж	Наличие отдельно го входа	Состояние отделки	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления
1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, ул. Восстания, 13	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	25,00	145 000	5 800	https://spb.cian.ru/rent/commercial/308332506/	актуально на дату оценку
2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Пушкинская ул., 6	1-я линия	помещение	свободного назначения	цоколь	общий с улицы	нормальное	30,00	120 000	4 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_tsvetykofe_30m2_755842331?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	актуально на дату оценку
3	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Новгородская ул., 26	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	отдельный с улицы	неудовлетворительное (без отделки)	34,10	154 000	4 516	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324388797/	актуально на дату оценку
4	Санкт-Петербург, Центральный р-н, Разъездная ул., 2	1-я линия	помещение	свободного назначения	1	общий с улицы	нормальное	40,50	150 000	3 704	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_40.5_m_2805038901?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	актуально на дату оценку

Примечание: Аналог №2 - сдаётся часть помещения (30 кв.м.), имеет общий вход с улицы.



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

Арендная ставка в настоящем отчете определяется как «чистая» без учета коммунальных и эксплуатационных платежей. Объекты аналоги №№1,2,3,4 не содержат в себе коммунальные и эксплуатационные расходы, они оплачиваются отдельно, соответственно корректировки не требуются.

Оцениваемое право.

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

Условия продажи/предложения.

Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая 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.520, таб.478.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения скидки на торг и границы интервалов по
категориям городов**

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,6%	8,5%	16,7%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	-	-	-
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,2%	11,8%
2. Стрит-ритейл	7,3%	3,6%	11,0%
3. Торговые площади	-	-	-

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,3%	2,2%	10,4%
2. Стрит-ритейл	6,0%	2,5%	9,5%
3. Торговые площади	7,7%	3,9%	11,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	3,4%	0%	7,2%
2. Стрит-ритейл	4,1%	0,5%	7,8%
3. Торговые площади	-	-	-

520

Скидка на торг составила -4,1%, среднее значение для класса Стрит-ритейл по г. Санкт-Петербургу.

Условия рынка (время аренды/предложения)

Все объекты-аналоги выставлены в аренду в ноябре-декабре 2025. Срок экспозиции для объекта оценки 5-15 месяцев. Оценка производится по состоянию на 19.12. 2025 года, соответственно цены предложений аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

13	Административные (офисные) помещения и здания	7	23	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	28	11	9	11	16
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	25	12	10	12	18
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	14	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	7	19	11	9	11	17
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	16	8	6	8	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	11	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3922-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Условия рынка (условия финансирования)

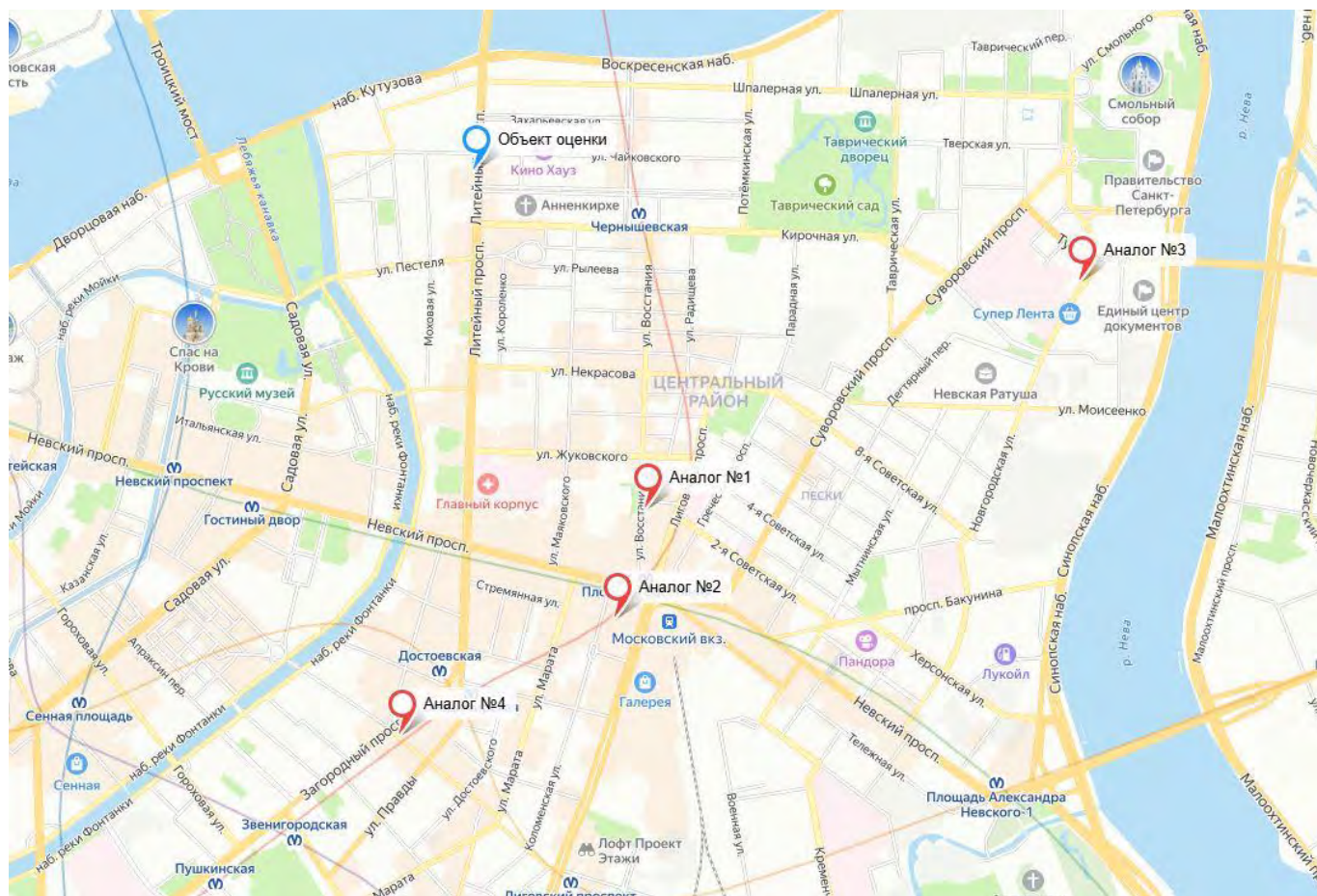
При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта 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 в Центральном районе г. Санкт-Петербурга и имеют сопоставимое местоположение – корректировки не требуются.

Назначение/тип объекта

Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая 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.351, таб.274.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 273. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,84 1,00
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,89 0,97

Таблица 274. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,85 1,00
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,89 0,97

Этаж расположения

Модель определения арендной платы II квартал 2025 года

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,90
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
Выше 2-го (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Выше 2-го (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68	0,68	0,76
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,59	0,59	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,87	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,72	0,71	0,84

Источник: https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1416/Model_arend_2_kv_2025.pdf

Таблица 11.2 Расчет корректировки на этаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1	цоколь	1	1
коэффициент		1,00	$1/0,87 = 1,15$	1,00	1,00
поправка, %		0,00	15,00	0,00	0,00

Наличие отдельного входа

Модель определения арендной платы II квартал 2025 года

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

Примечание.

Вход через проходную - вход в объект нежилого фонда, находящийся на замкнутой, охраняемой территории, доступ в который возможен только через проходную, расположенную отдельно от объекта нежилого фонда.

Источник: https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1416/Model_arend_2_kv_2025.pdf

Таблица 11.3 Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	1 общий вход с улицы, 1 отдельный вход с улицы	общий с улицы	общий с улицы	отдельный с улицы	общий с улицы
коэфф-т		$1/0,9 = 1,11$	$1/0,9 = 1,11$	1,00	$1/0,9 = 1,11$
поправка, %		11,00	11,00	0,00	11,00

Примечание: Аналог №2 - сдается часть помещения (30 кв.м.), отдельный вход у него отсутствует.

Пешеходный трафик

Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая 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.255, таб.169.

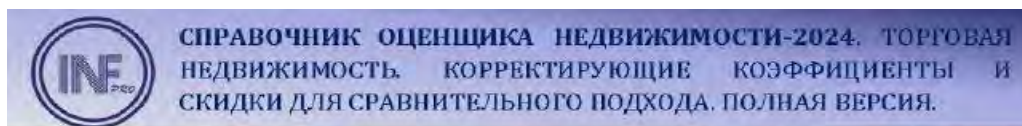


Таблица 169. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,76	0,67	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,74	0,64	0,83

Таблица 170. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,73	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,72	0,91

255

Таблица 11.4 Расчет корректировки на пешеходный трафик

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Пешеходный трафик	средний	высокий	высокий	низкий	средний
коэфф-т		$0,83/1 = 0,83$	$0,83/1 = 0,83$	$0,83/0,64 = 1,30$	1,00
поправка, %		-17,00	-17,00	30,00	0,00

Примечание: Аналоги №№1,2 также как и объект оценки расположены в Центральном районе города, но имеют пешеходный трафик выше, чем объект оценки, т.к. расположены в непосредственной близости к Невскому проспекту. По мнению Оценщика наиболее вероятным значением для корректировки будет правая граница интервала. Аналог №3 уровень пешеходного трафика можно охарактеризовать как низкий, к нему наиболее вероятное значение левая граница интервала. Аналог №4 имеет средний уровень пешеходного трафика.

Наличие инженерных коммуникаций

Объекты оценки обеспечены инженерными коммуникациями, как и объекты-аналоги. Корректировки не требуются.

Наличие витринного остекления

Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая 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.255, таб.169.



Таблица 462. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,90	0,86	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,91	0,86	0,96



Таблица 463. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,93	0,88	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,93	0,88	0,99

508

Таблица 11.5 Расчет корректировки на наличие витринного остекления

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	нет	нет	есть	нет	нет
коэфф-т		1,00	0,91/1 = 0,91	1,00	1,00
поправка, %		0,00	-9,00	0,00	0,00

Примечание: к аналогу №2 применена корректировка, в размере среднего значения.

Отделка помещений

Модель определения арендной платы II квартал 2025 года

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

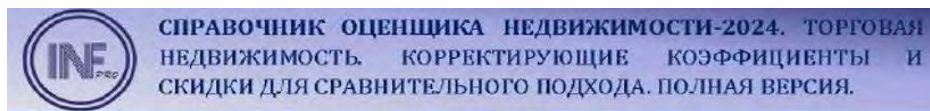
Источник: https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1416/Model_arend_2_kv_2025.pdf

Таблица 11.6 Расчет корректировки на состояние отделки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние отделки	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Неудовлетворительное (требуется отделка)	Нормальное
коэфф-т		0,9/1 = 0,90	0,9/1 = 0,90	0,9/0,79 = 1,14	0,9/1 = 0,90
поправка, %		-10,00	-10,00	14,00	-10,00

Поправка на различие в общей площади

Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая 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.255, таб.169.



Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал



Рис. 103. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, данные по Санкт-Петербургу. Расширенный интервал.

Коэффициент торможения к расчету принят -0,076

(в рамках интервала, как наиболее вероятное значение, т.к. помещения до 50 кв.м., как правило имеют более высокую зависимость удельной арендной ставки от площади)

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 32% менее указанного значения - выборка однородна.

Таблица 11.7 Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://spb.cian.ru/rent/commercial/308332506/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_tsvetykoffe_30m2_7558423317?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://spb.cian.ru/rent/commercial/324388797/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_40.5_m_2805038901?context=H4sIAAAIAAAIA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Наименование объекта	помещение свободного назначения (коммерческое)	помещение свободного назначения (коммерческое)	помещение свободного назначения (коммерческое)	помещение свободного назначения (коммерческое)	помещение свободного назначения (коммерческое)
Адрес	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литер А.	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, ул. Восстания, 13	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Пушкинская ул., 4	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Новгородская ул., 26	Санкт-Петербург, Центральный р-н, Разъездная ул., 2
Цена предложения (аренды в месяц), руб.		145 000	120 000	154 000	150 000
Цена предложения (аренды в месяц), руб./кв.м.		5 800,00	4 000,00	4 516,13	3 703,70

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы	КП и ЭП оплачиваются отдельно	КП и ЭП оплачиваются отдельно	КП и ЭП оплачиваются отдельно	КП и ЭП оплачиваются отдельно	КП и ЭП оплачиваются отдельно
поправка на КП и ЭР, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена предложения без учета КП, ЭР, налогов руб./кв.м.		5 800,00	4 000,00	4 516,13	3 703,70
Площадь, м2	19,60	25,00	30,00	34,10	40,50
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-4,10	-4,10	-4,10	-4,10
поправка, руб.		-237,80	-164,00	-185,16	-151,85
с поправкой на торг, руб.		5 562,20	3 836,00	4 330,97	3 551,85
Оцениваемое право	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		5 562,20	3 836,00	4 330,97	3 551,85
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		5 562,20	3 836,00	4 330,97	3 551,85
Дата сделки/предложения	19.12.2025	актуально на дату оценку	актуально на дату оценку	актуально на дату оценку	актуально на дату оценку
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		5 562,20	3 836,00	4 330,97	3 551,85
Местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		5 562,20	3 836,00	4 330,97	3 551,85
Этаж расположения	1	1	цоколь	1	1
коэффициент		1,00	1,15	1,00	1,00
поправка, %		0,00	15,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	575,40	0,00	0,00
с поправкой, руб.		5 562,20	4 411,40	4 330,97	3 551,85
Наличие отдельного входа	1 общий вход с улицы, 1 отдельный вход с улицы	общий с улицы	общий с улицы	отдельный с улицы	общий с улицы
коэфф-т		1,11	1,11	1,00	1,11
поправка, %		11,00	11,00	0,00	11,00
поправка, руб.		611,84	485,25	0,00	390,70
с поправкой, руб.		6 174,04	4 896,65	4 330,97	3 942,55
Пешеходный трафик	средний	высокий	высокий	низкий	средний
коэфф-т		0,83	0,83	1,30	1,00
поправка, %		-17,00	-17,00	30,00	0,00
поправка, руб.		-1 049,59	-832,43	1 299,29	0,00
с поправкой, руб.		5 124,45	4 064,22	5 630,26	3 942,55
Наличие витринного остекления	нет	нет	есть	нет	нет
коэфф-т		1,00	0,91	1,00	1,00
поправка, %		0,00	-9,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	-365,78	0,00	0,00
с поправкой, руб.		5 124,45	3 698,44	5 630,26	3 942,55

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние отделки	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Неудовлетворительное (требуется отделка)	Нормальное
коэфф-т		0,90	0,90	1,14	0,90
поправка, %		-10,00	-10,00	14,00	-10,00
поправка, руб.		-512,45	-369,84	788,24	-394,26
с поправкой, руб.		4 612,00	3 328,60	6 418,50	3 548,29
Площадь, м2	19,60	25,00	30,00	34,10	40,50
Коэффициент торможения	-0,076				
поправка на площадь, коэф.		1,019	1,033	1,043	1,057
поправка на площадь, %		1,90	3,30	4,30	5,70
поправка, руб.		87,63	109,84	276,00	202,25
с поправкой, руб.		4 699,63	3 438,44	6 694,50	3 750,54
Валовая коррекция, руб.		-1 100,37	-561,56	2 694,50	-249,46
Абсолютная валовая коррекция, %		39,90	56,30	48,30	26,70
Обратная величина валовой коррекции	0,110	0,03	0,02	0,02	0,04
Вес при согласовании	1	0,27	0,18	0,18	0,36
вклад в итоговую стоимость, руб.		1 268,90	618,92	1 205,01	1 350,19
Рыночная стоимость 1 м2, руб./мес. с НДС	4 443				
Рыночная стоимость 1 м2, руб./мес. без НДС	3 703				
Рыночная стоимость руб./мес. с НДС, с учетом округления	87 000				
Рыночная стоимость руб./мес. без НДС	72 500,00				

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

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

№ п/п	Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов			
					в месяц с НДС (20%)	в месяц без НДС (20%)	в год с НДС (20%)	в год без НДС (20%)
1	помещение	Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.	78:31:0001194:2954	19,60	87 000	72 500,00	1 044 000	870 000,00
				Итого:	87 000	72 500,00	1 044 000	870 000,00



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 расчётов к единому значению Оценщик применил метод взвешивания. Расчёт велся по формуле:

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

где:

V- взвешенный (итоговый) результат расчёта

V1-результат расчёта, определённый сравнительным подходом

V2-результат расчёта, определённый доходным подходом

V3-результат расчёта, 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.

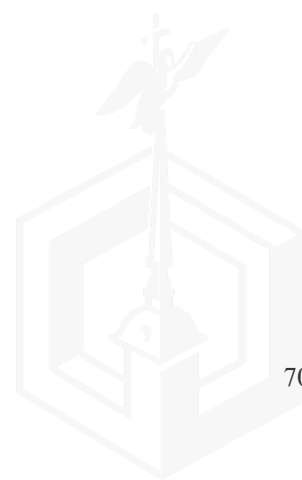
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права временного владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:31:0001194:2954, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н, составляет на дату оценки, с учетом округления:

№ п/п	Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
					в год с НДС (20%)	в год без НДС (20%)
1	помещение	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, пом. 3-Н.	78:31:0001194:2954	19,60	1 044 000	870 000,00
				Итого:	1 044 000	870 000,00

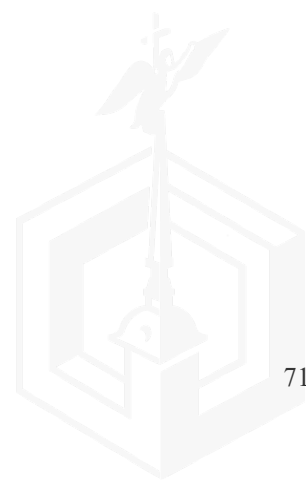
Оценщик

_____ Бородин А.В.



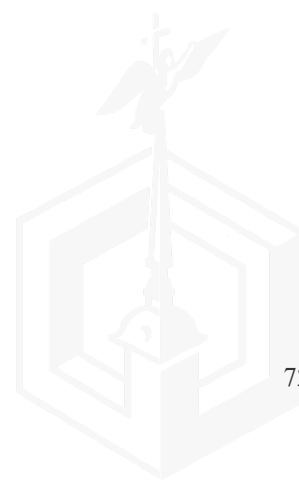
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

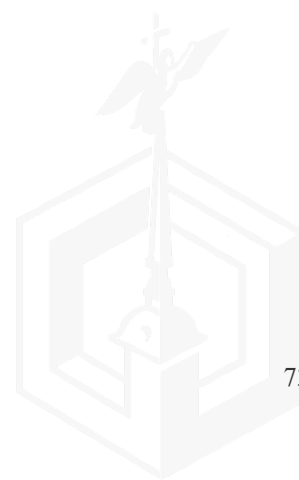
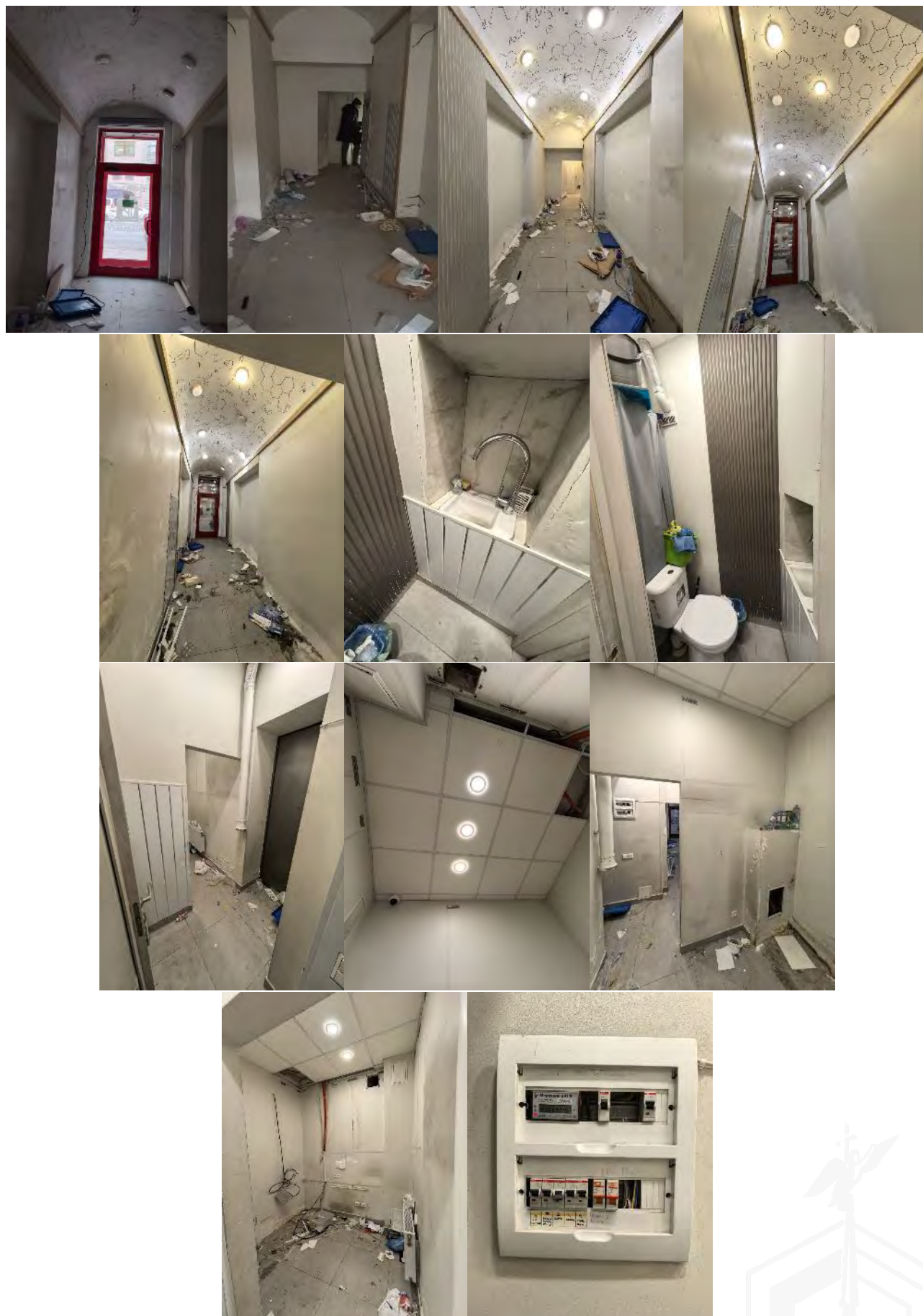
Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Справочная информация Росреестра в режиме online; - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	- 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	- сайты: avito, cian и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов	- Справочник оценщика недвижимости 2024г. «Торговая 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. - https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1416/Model_arena_2_kv_2025.pdf - Статистический портал СтатРиелт https://www.statrielt.ru/
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- 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	- «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

ФОТОАЛЬБОМ





РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

spb.cian.ru/rent/commercial/308332506/

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Центральный > Смольнинский > метро Площадь Восстания > улица Восстания

Объявление 11 дн, 10-15 82 просмотра, 1 на сегодня

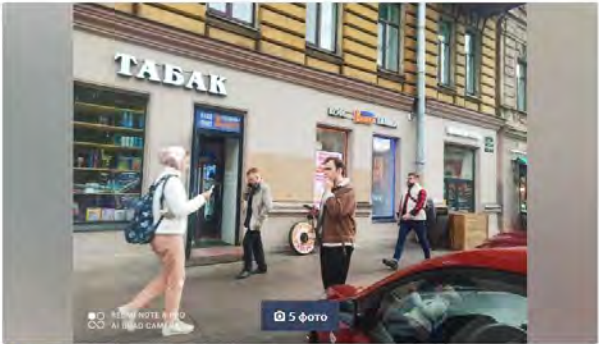
Сдается помещение свободного назначения, 25 м²

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, ул. Восстания, 13 На карте

Площадь Восстания 4 мин Милковская 7 мин Чернышевская 15 мин

Посмотреть ещё 3

Похожее



5 фото

Площадь 25 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно

145 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 140 600 ₽

Цена за метр 69 600 ₽ в год

Налог НДС включен: 26 147 ₽

Комиссия 30%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 833-00-51

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ID 12890977

Документы проверены

spb.cian.ru/rent/commercial/308332506/

Площадь 25 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

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

145 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 140 600 ₽

Цена за метр 69 600 ₽ в год

Налог НДС включен: 24 166 ₽

Комиссия 30%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 833-00-51

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ID 12890977

Документы проверены

МАВИС

Квартиры у метро от 3.6 млн ₽! 20 минут пешком до м. Девяткино

У метро "Площадь Восстания", напрямую от собственника, БЕЗ КОМИССИИ! сдается отличное помещение с очень интенсивной проходимостью. Высокие потолки, огромное окно с возможностью раздачи, хорошее состояние. Все коммуникации, 35 кВт, вытяжка. Сдаваемое помещение - часть большого, стометрового. Соседи - табак и "кофе" Свободно уже сейчас. Звоните, с удовольствием покажу.

Аналог 2

24.12.2025, 10:42 Помещение под цветы/кофе 30м2 в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Ави...

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

Сердце

99+

99+

99+

99+

99+

99+

99+

99+

99+

99+

99+

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург,
район, метро

Главная > > > Сдам > Помещение свободного назначения

Помещение под цветы/кофе 30м2

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 30 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 45 кВт

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

120 000 Р в месяц

История цены

4 000 Р в месяц за м², залог 120 000 Р

8 932 692-12-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мосдевелопмент

Компания



Надёжный
партнёр



140 объектов
в работе



2 года
на Авито



Анна

Контактное лицо

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 о...

Все плюсы и минусы локаци...

Сообщения



Мосдевелопмент
Помещение по... 120 000 Р в месяц
Вы посмотрели временный ном...

10:41

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_tsveykofe_30m2_7558423317?context=H4slAAAAAA... 1/3

24.12.2025, 10:42 Помещение под цветы/кофе 30м2 в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Ави...

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 6

● Площадь Восстания ⚡ до 5 мин

● Маяковская ⚡ до 5 мин ● Достоевская ⚡ 5-10 мин

[Показать карту](#)

Описание

Сдается коммерческое помещение в зоне высокого пешеходного трафика, в самом центре Санкт-Петербурга, идеально подходящее для различных видов деятельности.

2 минут от метро Маяковская, 5 минут от метро площадь Восстания.

Так же в данной локации доступно под аренду 60м2/20м2.

Помещение с качественным ремонтом и широкими возможностями для рекламы. Все необходимые коммуникации подключены, есть возможность работы круглосуточно.

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону или пишите — я всегда на связи. Также в наличии другие площади на выходах из метро, подходящие для торговли табак, кофе, цветами, шаверма, копировальных услуг, обмена валют и других направлений бизнеса.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7558423317 - 6 декабря в 13:17 · 889 просмотров (10 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Сообщения



Мосдевелопмент
Помещение по... 120 000 Р в месяц
Вы посмотрели временный ном...

10:41

Аналог 3

спб.с Cian.ru

Снять помещение свободного назначения 34,1м² Новгородская ул., 26, Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское м. Чернышевская - база ЦИАН, объявление 324388...

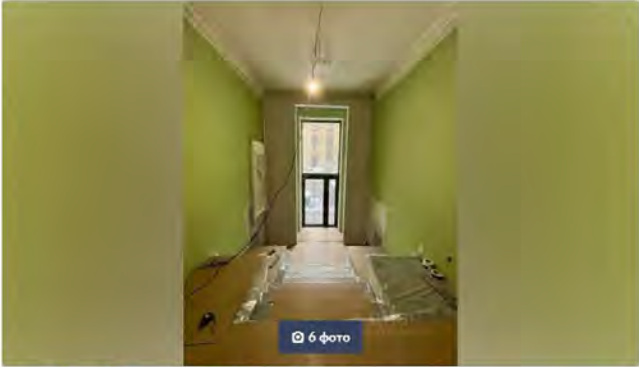
Спросить Алису AI

Сдается помещение свободного назначения, 34,1 м²

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Новгородская ул., 26 [На карте](#)

Чернышевская 4 мин Новочеркасская 5 мин Площадь Восстания 6 мин

Пожаловаться



6 фото

Площадь

34,1 м²

Этаж

1 из 5

Примечание

Свободно

История арендной ставки

13 дек 2025	154 000 Р/мес.	▲ 4 000 Р
13 дек 2025	150 000 Р/мес.	▲ 50 000 Р
26 ноя 2025	100 000 Р/мес.	

Цена за метр

54 194 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

50%

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 981 133-21-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Полина Бессмертная

Суперагент

4.5 · 15

спб.с Cian.ru

Снять помещение свободного назначения 34,1м² Новгородская ул., 26, Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское м. Чернышевская - база ЦИАН, объявление 324388...

Спросить Алису AI

Средний бюджет семьи по району

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

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

Сдается в долгосрочную часть коммерческого помещения 34,1 м2. Отдельный вход с улицы. Предоставляется юридический адрес. Электричество 15 кВт, возможно увеличение мощности. Центральное водоснабжение. Отопление центральное. Отдельная фановая труба.

Установлена сплит система. Помещение сдается с подшивной отделкой. Возможна отделка под арендатора.

Узнать больше

Возможное назначение

Офис

Склад

Торговая площадь

Еще: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, зал, ломбард, аптека, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, арендный бизнес, белье, бижутерия, бильярдная, боулинг, букемерская контора, бутик, бытовая техника, галерея, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, клиника, косметика, косметология, кофейня, маникюр, массажный салон, мебель, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, посуда, представительство, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, салон, салон связи, свободное назначение, спортивный зал, стрит ригейл, студия танцев, сувениры, сумки, супермаркет, суши, тату салон, типография, тп, товары для дома, торговля, торговое, торговый комплекс, торговый центр, турагентство, услуги, учебный центр, фото студия, химчистка, частная практика, швейный цех, электронные сигареты, ювелирный

154 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 149 300 Р

Цена за метр

54 194 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

50%

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 981 133-21-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Полина Бессмертная

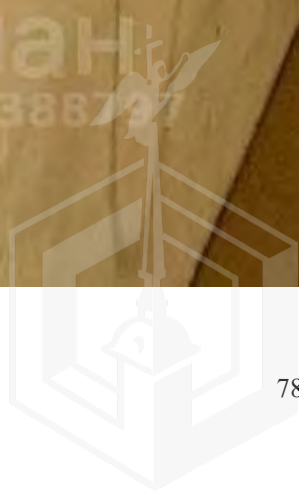
Суперагент

4.5 · 15

77



ЦИАН
ID 324388777



Аналог 4

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург,
район, метро

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 40.5 м²

150 000 Р в месяц

История цены

24 ноября 2025 150 000 Р
↑ 30 000 Р

15 августа 2025 120 000 Р
↓ 1 500 Р

25 сентября 2023 121 500 Р
↓ 68 500 Р

4 мая 2023 190 000 Р
↓ 30 000 Р

Следить за ценой

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сеть пекарен ЛюдиЛюбят
4.1 ★★★★★ 17 отзывов
Компания
На Авито с 2018 года
Реквизиты проверены

82 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 40.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: субаренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_40.5_m_2805038901?context=N4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbmF8Ym99aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Справка: кадастр... Архив: Оценка... Приказ: Министр... Справка: инфор... Калькуляторы: ур... Сроки... Индексы: Министр... Рынок: недвижимо... АФОС: Справочник... Контакты... Р

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 40.5 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: субаренда
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

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

Расположение

Санкт-Петербург, Разъезжая ул., 2
Достоевская 5 мин. Владимирская 5 мин.
Звенигородская 6-10 мин.

Показать карту

Описание

Помещение на 5ти углах. Отличный трафик, витринные окна.
40.5 м2 в субаренду от пекарни «ЛюдиЛюбят Хлеб».
Вход в помещение из пекарни, 15 кВт, вода/канализация, арендные каникулы, без комиссии.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

Количество парковочных мест: 0

150 000 Р в месяц

История цены
3 704 Р в месяц за м², залог 150 000 Р

8 966 758-11-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

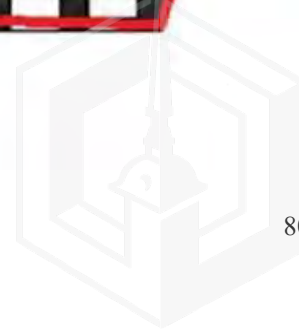
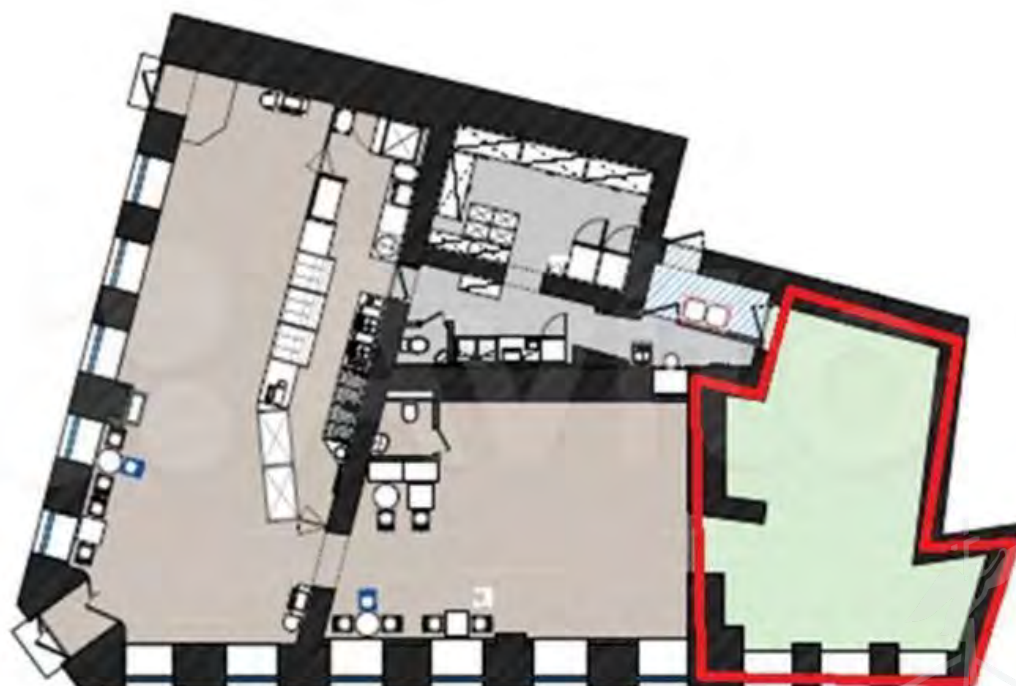
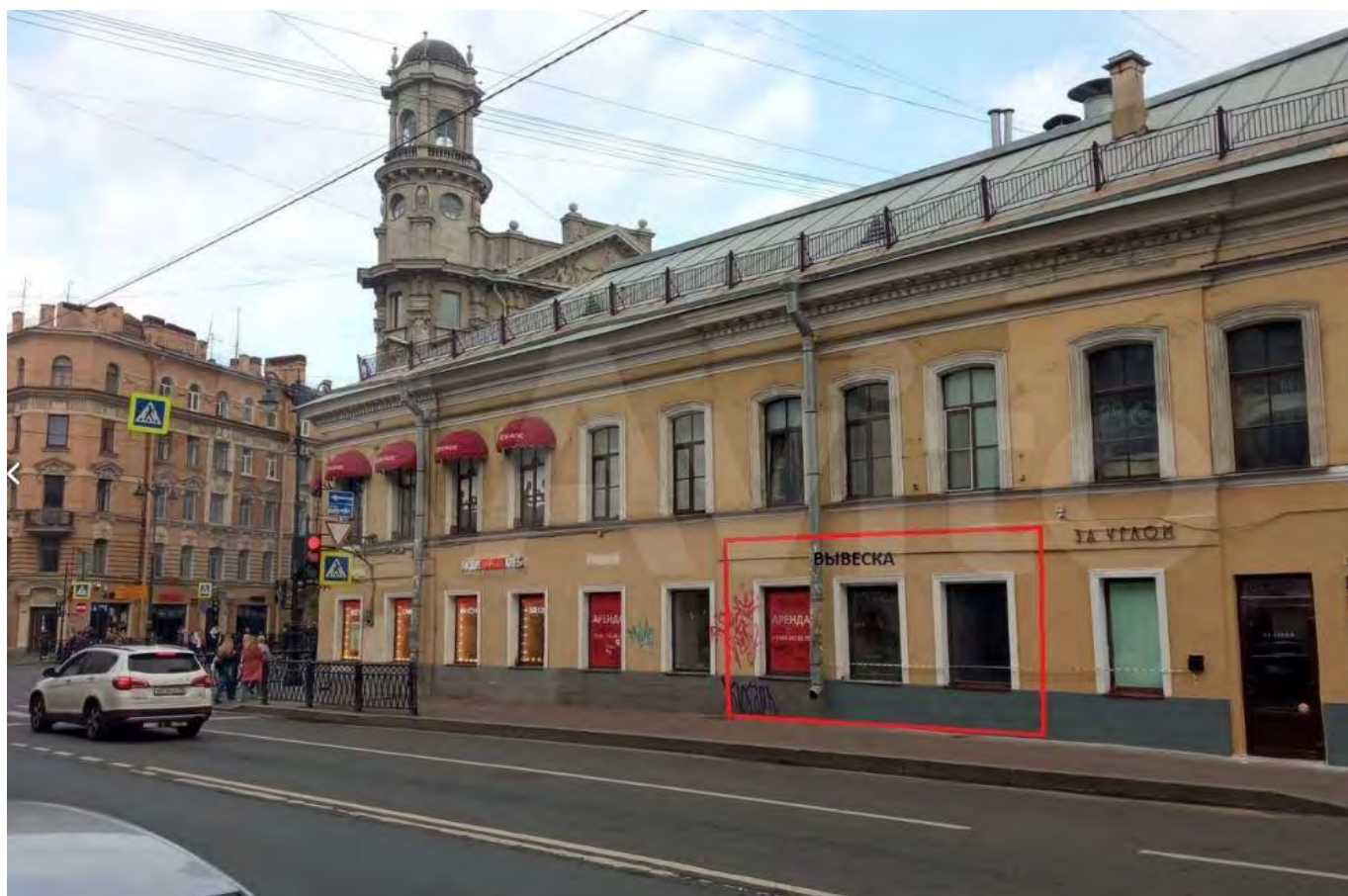
Завтра можно посмотреть?

Сеть пекарен ЛюдиЛюбят
4.1 ★★★★★ 17 отзывов
Компания
На Авито с 2018 года
Реквизиты проверены

82 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр



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@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «КонТраст»

a.karimova@contrast.bz

info@contrast.bz

№05-15-49455/25-0-0 от 18.12.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

- 1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки):** нежилое помещение 3-Н площадью 19,6 кв.м кадастровый № 78:31:0001194:2954, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А.
- 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) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
 - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
 - предполагается 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, объект по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 7, литера А, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия расположен в границах зон охраны и (или)



защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ООЗ(31)).

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: ведущий инженер производственно-технического отдела Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» Чеботарев Юрий Николаевич, телефон: +7 (812) 409-86-76.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

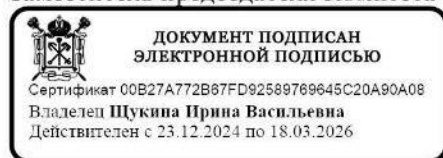
ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга

О

Заместитель председателя Комитета



Ф.М.Калимуллин



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Литейный проспект
Номер дома	7	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Литейный проспект, дом 7

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

3-Н

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

3-Н

Занимаемые этажи:

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

☐ Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- ☒ Электроснабжение ☒ Водоснабжение
☒ Отопление ☒ Канализация

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:	1	4
С улицы общих:	1	3
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

19.6

19.6

3-Н

19.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 19.6 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 объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 09.10.2025

№КУВИ-001/2025-188852443 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 20.10.2025

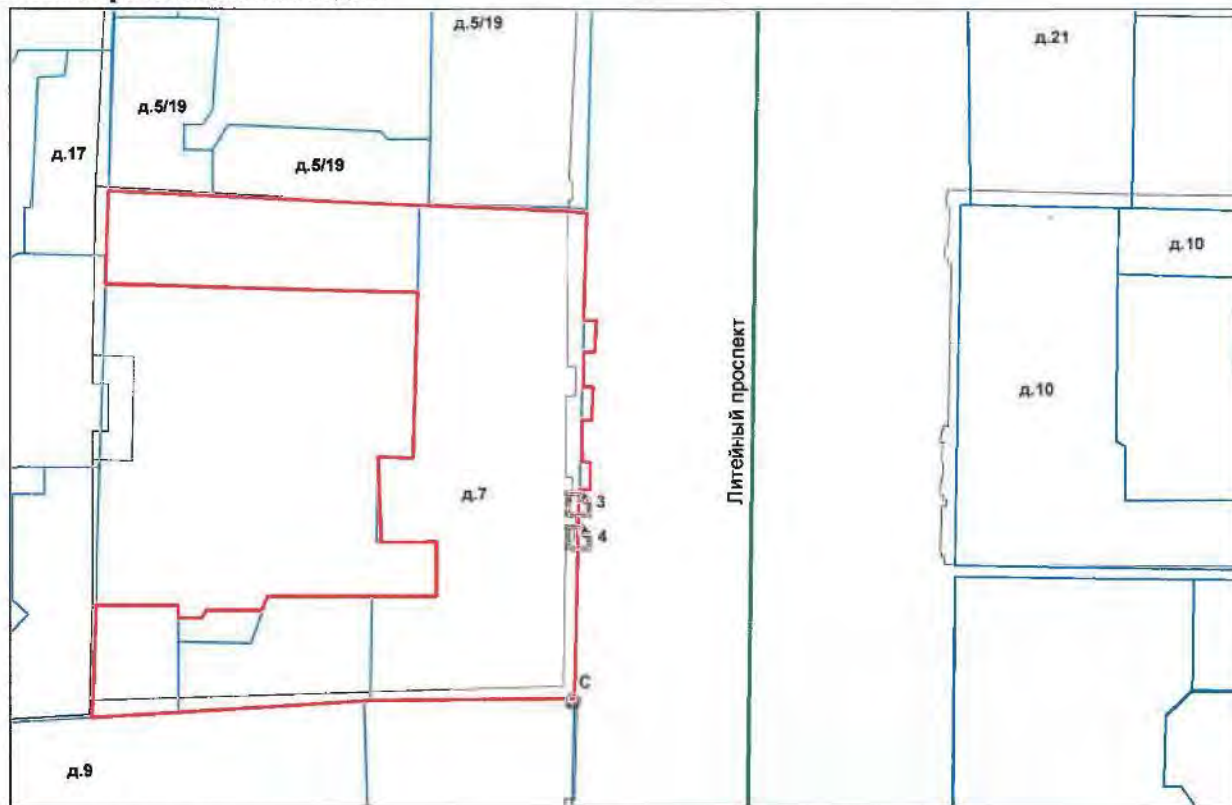
№04-10-25103/25-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 29.10.2025.

* 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	С	3	115542.15	95407.12	
2	С	4	115542.07	95404.32	

Исполнитель: Киселева М.Н.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 29 октября 2025 года

Район:

Центральный



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



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Всего пронумеровано и
пронумеровано 21 листа(ов)
28.10.2025г.

Начальник ПИР Центрально-
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева



Федеральное государственное учреждение «Росреестр» по Санкт-Петербургу
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.11.2025, поступившего на рассмотрение 21.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.11.2025г. № КУВН-001/2025-213062321	
Кадастровый номер:	78:31:0001194:2954
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001194
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1194:0:7:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Литейный, д. 7, литера. А, пом. 3-Н
Площадь:	19,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Нежилое помещение
Помер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3564892,54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001194:2478
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.09.2009

 документ подписан электронной подписью			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.11.2025г. № КУВН-001/2025-213062321	
Кадастровый номер:	78:31:0001194:2954
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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Василина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

 документ подписан электронной подписью			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 3

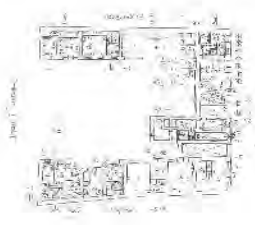
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

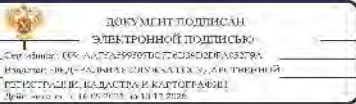
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.11.2025г. № КУВИ-001/2025-213062321			
Кадастровый номер:		78:31:0001194:2954	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1113171.1 13.04.2000 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия и 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	Правопризнания 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			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 8 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.11.2025г. № КУВИ-001/2025-213062321			
Кадастровый номер: 78:31:0001194:2954		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

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

**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

«21» октября 2025г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 7, лит. А, пом. 3-Н.
2. Площадь: 19.6 кв. м.
3. Этаж: 1
4. Вход: 1 общий с улицы, 1 отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:31:0001194:2954
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 09.10.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
Визуально выявлены перепланировки:
в стене ч.п.4 оборудована ниша (фото 9,10).

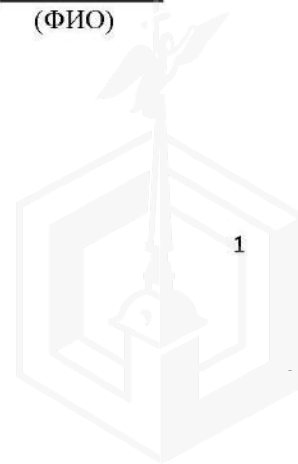
Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ведущий инженер производственно-технического отдела СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» Зуев Максим Алексеевич, тел. 409-86-76

Приложение: материалы фотофиксации на 2л.

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 21.10.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 7, лит. А, пом. 3-Н.

Фото №1



Фото №3 (ч.п.1)



Фото №5 (ч.п.2)

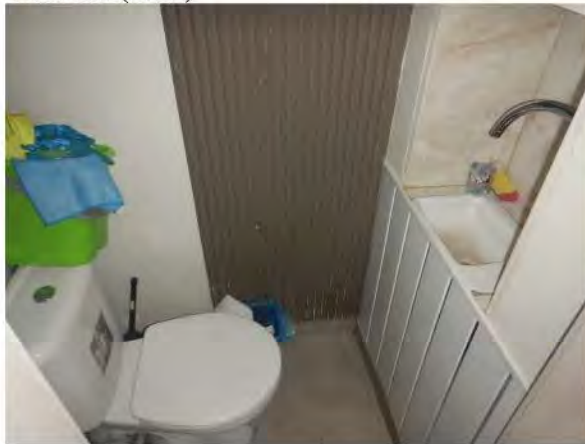


Фото №2 (вход в помещение, общий с улицы)



Фото №4 (ч.п.1)

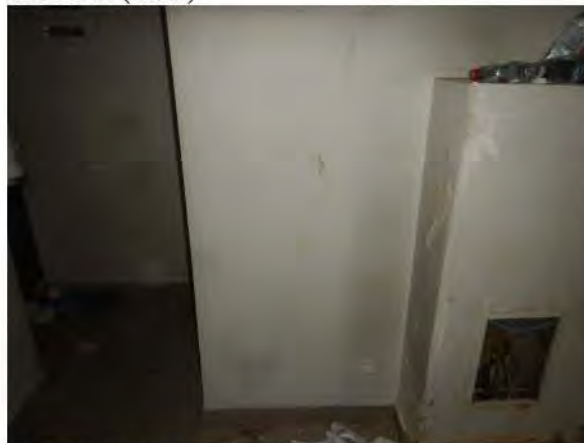


Фото №6 (ч.п.3)



**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 21.10.2025, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Литейный, д. 7, лит. А, пом. 3-Н.

Фото №7 (ч.п.3)



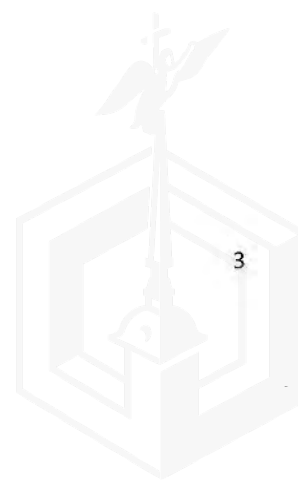
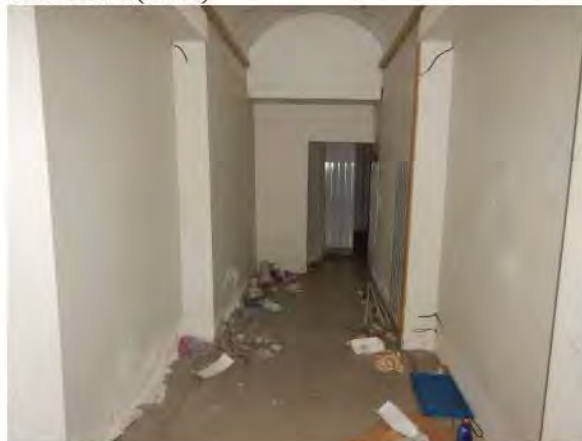
Фото №8 (ч.п.3)



Фото №9 (ч.п.4)



Фото №10 (ч.п.4)





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

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

ул. Звонкого Россия, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
<http://ciocookn.kgiop.gov.spb.ru>
Email: ciocookn@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

Заместителю директора СПБ ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-25899/25-0-1 от 10.10.2025

№ 01-43-25899/25-0-0 от 10.10.2025

Па № 04-07-24223/25-0-0 от 10.10.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 7, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является цепным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46



31.10.2025



МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34
24.10.2025 № **ИБ-130-14959**

На № 04-21-24219/25-0-0 от 10.10.2025

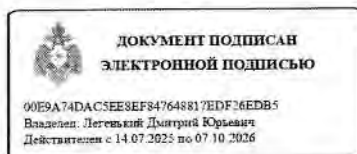
О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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, Литейный пр., д. 7, лит. А, пом. 3-Н (1 этаж), не является защитным сооружением гражданской обороны.

Исполняющий обязанности
начальника Главного управления

Д.Ю. Легенький



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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-56871/25-0-0
от 31.10.2025



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:
Бородин Андрей Вениаминович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 391705358346
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
19 апреля 2013 года, регистрационный № 008445

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  **Ю.В. Козырь**

0002389 *

ООО «НТ-ТРАСТ», г. Москва, 2020 г., уровень: В

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038403-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бородину Андрею Вениаминовичу

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.



023730 - KA1






Казаньтунуофазы Караганды экономикалық университетінің
(басқару орталығының орнында)
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 20 10
жылғы «18» 06 шешімімен (№ 3 хаттама)
Бородин Андрей Вениаминовичке
050908
(фамилия, имя, отчество)
"Бакалавр"
(магистратуралық)
мамандығы бойынша
бағалау
БАКАЛАВР
академиялық дәрежесі берілді
Мемлекеттік аттестаттау
комиссиясының марағасы
Ректор
Хатшы
М.О.
Тіркеу нөмірі: **ЖБ-Б № 0006267**


Решением Государственной аттестационной комиссии
от «18» 06 2010 года (протокол № 3)
Карагандинского экономического
университета Казпотребсоюза
(наименование высшего учебного заведения)
Андрею Вениаминовичу
(фамилия, имя, отчество)
присуждена академическая степень
БАКАЛАВР
оценки
по специальности **050908**
"Оценка"
(наименование специальности)
Borodin Andrey
(наименование, наименование)
By the decision of the State certifying commission from
«18» 06 2010 year
of **Kazpotrebsoyuz Karaganda economical**
university
(full name of the higher educational establishment)
Bachelor degree is conferred
of **Estimation**
on speciality **050908 "Estimation"**
ЖБ - Б № 0006267
г. **Караганда**

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2788099202
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 « 02 » апреля 2025 г.

Страхователь:	БОРОДИН АНДРЕЙ ВЕНИАМИНОВИЧ, Дата рождения: 18.11.1988 г. Адрес по месту регистрации: Калининградская обл. Гурьевский р-н, г. Гурьевск., ул. Цветочная, д.20 кв.36 Паспорт: № 2710 № 344960, выдан: Отделом УФМС России по Калининградской обл. Гурьевского р-на 20.05.2011 г. код подразд. 390-012 Член СРО оценщиков: АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Тел: 8-931-610-61-25, E-mail: Appraiserborodin@yandex.ru
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код 63458719
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « 08 » Апреля 2025 г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут « 07 » Апреля 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 « 08 » Апреля 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 шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по « 08 » апреля 2025 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	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. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 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.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 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. 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. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 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; 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. 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.
12. Прочие условия:	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. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

/ Бородин А. В. /

Страховщик

М.П.

/ Дяпин В.С. /

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр. д. 6
т. (495) 730 3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Naгорный проезд, Москва 117105
т. (495) 730 3000, ф. (495) 956-2585
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» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 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 рубль

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 противоречащие 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), явившихся 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 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)
«КОНТРАСТ»

Страховщик
М.П. (подпись)
РЕСО-ГАРАНТИЯ



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

Доверенность №14

г. Казань

«22» сентября 2025

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН 1659158802, ОГРН 1151690036574, Татарстан, город Казань, улица Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещение 1007), в лице директора Кашаевой Е.С., действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданку РФ, руководителя отдела оценки 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, отчеты об оценке, экспертные заключения, информационные справки и 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 31.12.2025 без права передоверия полномочий.

Директор



Е.С. Кашаева

