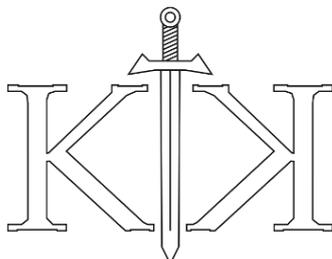


Корнелиус Консалтинг



Отчет № Н5944

об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.)

**Общество с ограниченной ответственностью
«Корнелиус Консалтинг»**

195274, Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д. 2, корп. 3, кв. 49, т. 8-960-270-56-51

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Корнелиус Консалтинг»

Бабаян Р.Т.

личная подпись

расшифровка подписи

М. П.

26 сентября 2025 г.

Отчет № Н5944

об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.)

Дата осмотра – 12 сентября 2025 г.

Дата проведения оценки – 12 сентября 2025 г. – 26 сентября 2025 г.

Дата составления отчета – 26 сентября 2025 г.

Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»

Санкт-Петербург
2025 г.

Дата: 26 сентября 2025 г.

Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»

Сопроводительное письмо

Согласно договору на оказание оценочных услуг №Н5944 от 12 сентября 2025 г., нами произведена оценка рыночной стоимости величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.).

Оценка выполнена с целью определения рыночной стоимости арендной платы при заключении договора аренды.

Оценка произведена по состоянию на 26 сентября 2025 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 12 сентября 2025 г. по 26 сентября 2025 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, консультаций со специалистами различных организаций, на основе предоставленных технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация, и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от собственника информации, и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что, по состоянию на 26 сентября 2025 г.:

Рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.), по состоянию на 26 сентября 2025 г., без учета НДС, составляет в месяц:
30 138,35 руб. (Тридцать тысяч сто тридцать восемь рублей 35 копеек)
Величина НДС (20%): 6 027,67 руб. (Шесть тысяч двадцать семь рублей 67 копеек)
Рыночная стоимость с учетом НДС: 36 166,02 руб. (Тридцать шесть тысяч сто шестьдесят шесть рублей 02 копейки)

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных платежей.

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, нашими специалистами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Корнелиус Консалтинг» _____ *Бабаян Р.Т.*

Оглавление

Сертификат оценщика	5
Основные факты и выводы	6
Задание на оценку	8
Общая часть	12
Данные об Исполнителе	12
Данные об Оценщике	12
Данные о Заказчике	12
Основание для проведения оценки	13
Оцениваемые права	13
Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости	13
Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета	14
Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата	14
Описание процесса оценки	14
Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки	15
Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости	16
Описание местоположения объекта оценки	16
Характеристика местоположения	17
Юридическое описание объекта оценки	20
Результаты фотофиксации	22
Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга	26
Анализ рынка объекта оценки	45
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	45
Анализ спроса и предложения на рынке объекта оценки	45
Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости	45
Анализ ценообразующих факторов	46
Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки	47
Анализ данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки	48
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	51
Анализ использования участка как условно незастроенного	51
Анализ использования участка с имеющимися улучшениями	51
Описание процесса оценки	52
Выбор подходов	53
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	55
Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода	69
Согласование результатов оценки	83
Границы интервала, в пределах которых находится рыночная стоимость	85
Используемые методические и нормативно-технические материалы	87
Приложения/Документы	88
Приложение 1. Объекты-аналоги сравнительного подхода	88
Приложение 2. Объекты-аналоги затратного подхода	100
Приложение 3. Документы, предоставленные заказчиком	109
Приложение 4. Копии документов оценщика и исполнителя	119

Сертификат оценщика

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

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемыми объектами является прерогативой сторон сделки.

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

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчет;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.), по состоянию на 26 сентября 2025 г., без учета НДС, составляет в месяц: 30 138,35 руб. (Тридцать тысяч сто тридцать восемь рублей 35 копеек)
Величина НДС (20%): 6 027,67 руб. (Шесть тысяч двадцать семь рублей 67 копеек)
Рыночная стоимость с учетом НДС: 36 166,02 руб. (Тридцать шесть тысяч сто шестьдесят шесть рублей 02 копейки)

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных платежей.

Оценщик _____ Бабаян Р.Т.

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на оказание оценочных услуг №Н5944 от 12 сентября 2025 г.
Сведения о заказчике оценки	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»
Сведения об объекте оценки	Величина арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.)
Сведения об оценщике	Бабаян Руслан Татулович, диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления ПП № 0024156, выдан 18.03.2016 г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемых организациях и страховании ответственности	Зарегистрирован в реестре специалистов – членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 16.05.2016 г., номер в реестре 2024. Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2300SB40R4092 выдан 31.05.2023 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2023 года включительно по 31.05.2026 года включительно.
Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке	Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», ИНН: 7804517232, КПП: 780401001
Цель и назначение (предполагаемое использование результатов) оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы при заключении договора аренды
Сведения о потенциальных пользователях отчета	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»
Наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки, сведения о правообладателе	Величина арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.) Объектом аренды является: объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.) Правообладатель объекта аренды: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке» Вид права: право оперативного управления
Оцениваемые права	Право пользования
Обременения и ограничения использования объектов	Не выявлено
Определение оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки 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

	<p>объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>Рыночная стоимость аренды (арендная стоимость) – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях.</p>	
Указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</p> <p>Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;</p>	
Порядковый номер отчета	Н5944	
дата (проведения) оценки	26 сентября 2025 г.	
дата осмотра объекта	12 сентября 2025 г.	
дата составления отчета	26 сентября 2025 г.	
период проведения оценочных работ	С 12 сентября 2025 г. по 26 сентября 2025 г.	
<i>Использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета</i>		
ФИО оценщика, выполнившего оценку, и привлекаемых к работам специалистов	Бабаян Руслан Татулович	
Признанный вариант наилучшего использования объекта недвижимости	Нежилое, общественное питание	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом НДС		
Подход	Стоимость, рассчитанная соответствующим подходом, с учетом НДС	Вес при согласовании
Затратный подход	35 490,53 руб.	0,457
Доходный подход	не использовался	-
Сравнительный подход	36 734,85 руб.	0,543
Итоговая величина стоимости месячной арендной платы объекта аренды, руб., без учета НДС	30 138,35 руб. (Тридцать тысяч сто тридцать восемь рублей 35 копеек)	
Величина НДС (20%)	6 027,67 руб. (Шесть тысяч двадцать семь рублей 67 копеек)	
Итоговая величина стоимости месячной арендной платы объекта аренды, руб., с учетом НДС	36 166,02 руб. (Тридцать шесть тысяч сто шестьдесят шесть рублей 02 копейки)	

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана с эксплуатационными расходами, без учета коммунальных платежей.

Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.) • Величины арендной платы за объекты движимого имущества: 2х секционная мойка стол производственный (2 шт.) шкаф морозильный ШХ-0,7 шкаф холодильный HELKAMA C 165 G V Standart STR
Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> • Величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.) • Величины арендной платы за объекты движимого имущества: 2х секционная мойка стол производственный (2 шт.) шкаф морозильный ШХ-0,7 шкаф холодильный HELKAMA C 165 G V Standart STR
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в документах, предоставленных Заказчиком
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право пользования и владения, с НДС, с эксплуатационными расходами, без коммунальных платежей
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды
Вид стоимости/ Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. При проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Дата оценки	26.09.2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III	<p>Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке</p> <p>Общие допущения: При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.</p> <p>Юридическая экспертиза прав собственности не проводится; права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений; Исполнитель и его оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки.</p> <p>Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.</p> <p>Представители Заказчика заверили Исполнителя и его оценщиков, что переданная им информация точная. Не доверять полученной информации у оценщиков Исполнителя оснований не имеется.</p> <p>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных</p>

	<p>оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.</p> <p>В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</p> <p>Иные допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.</p>
Наименование документа, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке и содержащиеся в нем результаты оценки являются информацией, ценной для Заказчика и не подлежащей разглашению, поскольку составляют коммерческую тайну, кроме случаев, когда требование о публикации установлено нормативно-правовыми актами. Указанная информация имеет действительную и потенциальную коммерческую ценность в силу ее неизвестности третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании.
Форма составления отчета об оценке	Отчет на бумажном носителе в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022
Представление итогового результата оценки	<p>Определить рыночную стоимость и представить итоговый результат в виде единичного значения.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость – на усмотрение оценщика</p>

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки

Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия должны быть включены в задание на оценку и отчет об оценке. Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно.

Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа. Ограничения или препятствия осуществлению оценочных работ или получению информации, необходимой для анализа, могут быть известны оценщику в начале выполнения работ по оценке или же возникнуть в процессе оценки. Подобные ограничения или препятствия, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в отчете об оценке.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить общее представление об объектах.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу отчета.
6. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается авторства (авторского текста) отчета.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда с предварительной оплатой по прејскуранту.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости имущества, однако он не является гарантией того, что на свободном конкурентном рынке это имущество будет реализовано именно по этой цене. И не является гарантий, что сделка по отчуждению объекта оценки будет произведена Заказчиком руководствуясь мнением Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.
11. Не может влечь за собой какие-либо претензии Оценщику либо исполнителю по договору с заказчиком (организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор) признание результатов оценки в качестве цены сделки поскольку оно основано на добровольном волеизъявлении сторон сделки.
12. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

13. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона значений.

14. Оценщик не производил обмеры оцениваемого объекта. Общая площадь объекта оценки была принята согласно заданию на оценку и предоставленных данных.

15. Описание технического состояния объекта оценки приведено на основании предоставленных данных, а также опыта работы Оценщика.

16. Оценщик пришел к заключению, что имеющиеся недостатки не препятствуют его эксплуатации.

17. В соответствии с заданием на оценку, право на долю земельного участка, относящуюся к объекту оценки, не оценивалось.

18. В соответствии с Федеральными стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях. Исходя из этого, расчеты проводятся в рублях.

19. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005 г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

Общая часть

Данные об Исполнителе

Оценка была произведена Обществом с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», имеющим следующие реквизиты:

свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009062460, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, регистрационный номер 1137847384652, дата регистрации: 11 октября 2013 года.

ИНН 7804517232 / КПП 780401001

Место нахождения: 195274, Санкт-Петербург, улица Демьяна Бедного, дом 2, корп. 3, квартира 49

Реквизиты банковского счета: р/с 40702810702100021042, в ПАО АКБ «АВАНГАРД», к/с 3010181000000000201, БИК 044525201.

ОКПО 58349472

ОКАТО 40273566000

ОКТМО 40333000

ОКФС 16

ОКОПФ 12165

Деятельность ООО "Корнелиус Консалтинг", связанная с оценкой, застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, страховой полис № 2500SB40R4958, срок действия с 01.06.2025 г. по 31.05.2026 г., выдан 20.05.2025 года САО "ВСК".

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: требование независимости выполнено.

ООО "Корнелиус Консалтинг" соответствует требованиям Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Данные об Оценщике

Непосредственным исполнителем работ по оценке является:

Бабаян Руслан Татулович.

Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Зарегистрирован в реестре специалистов – номер в реестре 2024.

Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2300SB40R4092 выдан 31.05.2023 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2023 года включительно по 31.05.2026 года включительно.

Диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 0024156 выдан 18.03.2016 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037741-1 от 30.05.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости».

Стаж работы в области оценочной деятельности: 9 лет.

Контактный телефон: 8-960-270-56-51

E-mail: Rus-spb-rf@yandex.ru

Сведения о независимости оценщика: требование независимости выполнено.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

Данные о Заказчике

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке» (СПб ГБУК «Санкт-Петербургский Молодежный театр»)

Адрес: 190005, Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д.114,

тел. (812) 576-19-85, тел/факс 573-94-66 office@mtfontanka.spb.ru

ИНН 7809010012 КПП 783901001

ОКАТО 40262565000 ОКПО 13174842

ОГРН 1037851018688 ОКВЭД 92.31.21

Номер казначейского счета 03224643400000007200

Номер счета банка получателя 40102810945370000005 БИК 014030106

СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу,

г. Санкт-Петербург л/сч 0171058

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является договор на оказание оценочных услуг №Н5944 от 12 сентября 2025 г., заключенный двумя сторонами: ООО «Корнелиус Консалтинг» (Исполнитель) и Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке»

Оцениваемые права

Согласно заданию на оценку, в рамках данного Отчета оцениваются следующие права: на помещение – право пользования (аренда).

Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из системы «Консультант плюс». Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями), а также Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Согласно договору на оценку, установлению подлежит величина арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.).

Заданию на оценку, цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости арендной платы при заключении договора аренды.

Под рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998 г., понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции

объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета

Дата осмотра оцениваемого объекта Оценщиком – 12 сентября 2025 г.,

Оценка рыночной стоимости объекта производится по состоянию и в ценах на 26 сентября 2025 г.

Дата составления отчета: 26 сентября 2025 г.

Номер отчета: № Н5944

Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата

Согласно п. 5 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)", «Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки».

Оценщик предполагает использование результатов оценки в течение 6 месяцев. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели и задаче оценки.

Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
- План 2 этажа
- Письмо Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия" (СПб ГКУ ЦИОООКН)

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (с использованием информационно-правовой системы «Консультант Плюс»):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ;
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 №117-ФЗ.

Источниками рыночной информации являлись: публикации в Интернете, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Данные интернет-сайтов www.avito.ru, www.cian.ru, realty.yandex.ru, www.domofond.ru, www.mirkvartir.ru, domclick.ru, move.ru, www.onrealt.ru и другие.

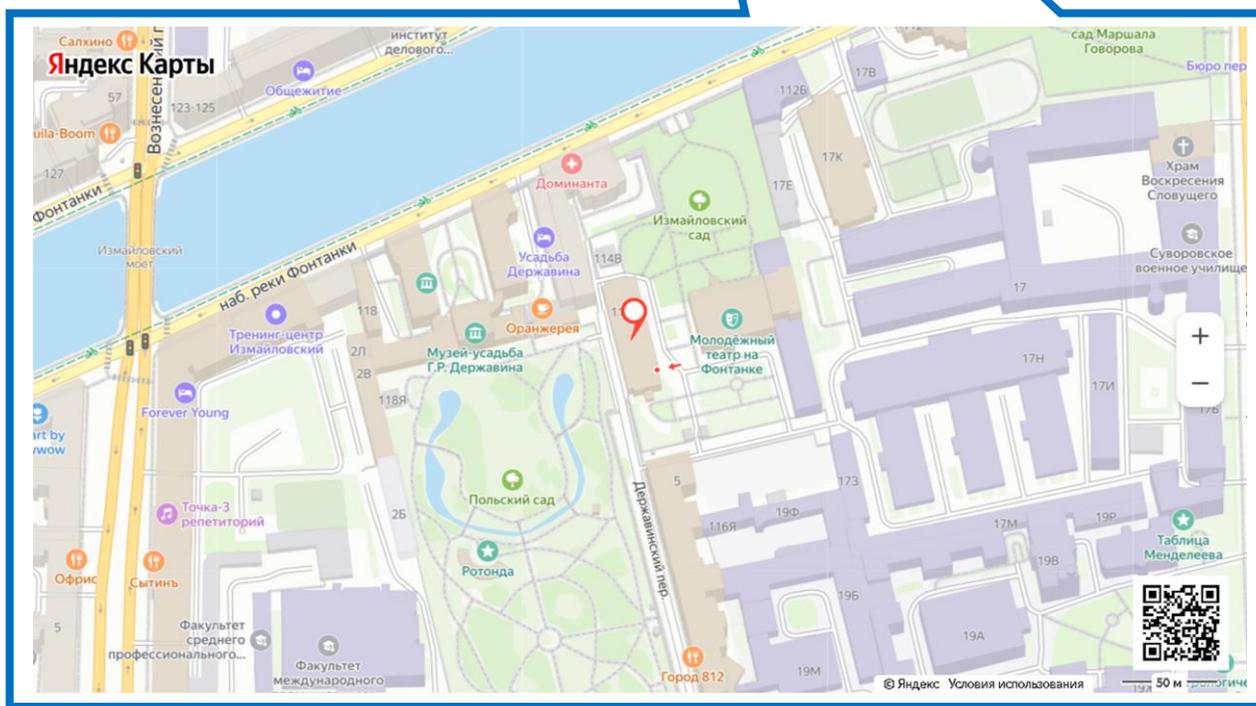
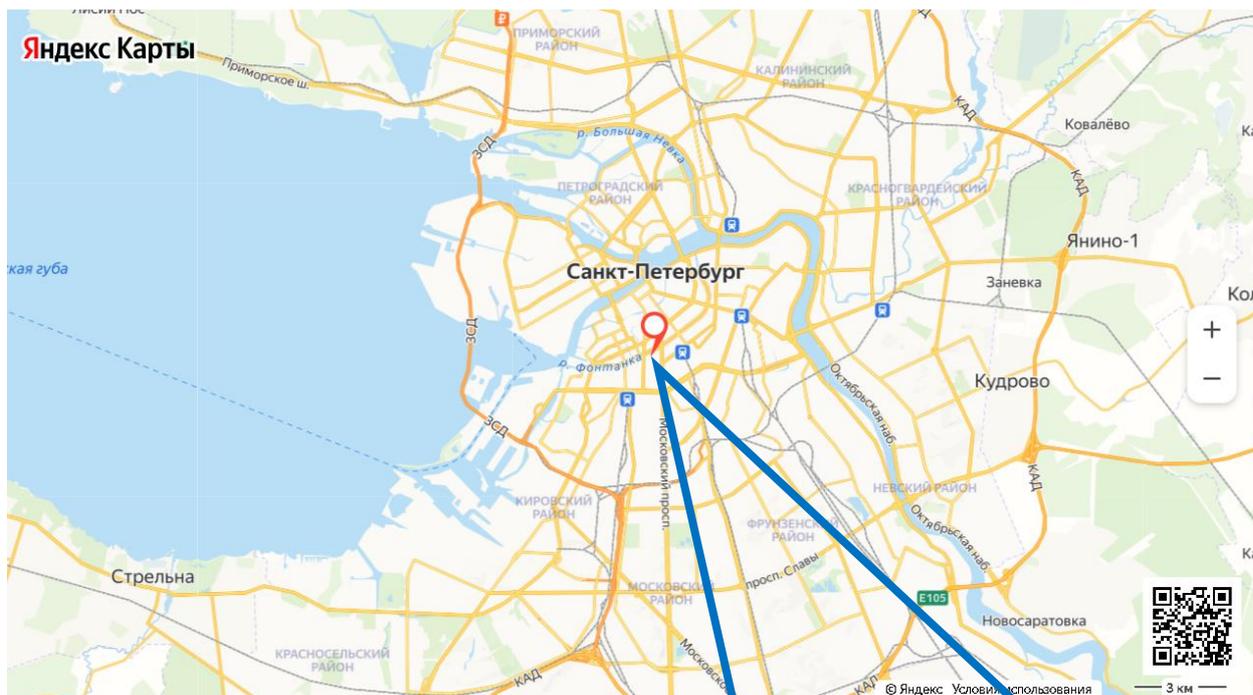
Также в процессе работы по определению рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилось интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости.

Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости

Описание местоположения объекта оценки

Объект аренды расположен по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.)

Местоположение объекта оценки указано на нижеприведенной схеме:



Характеристика местоположения

Материал из Википедии — свободной энциклопедии (www.ru.wikipedia.org)

Санкт-Петербу́рг (с 18 [31] августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петрогра́д, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленингра́д, разг. — Пётр, Петербу́рг, сокр. — СПб) — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.



Флаг



Герб

Назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской, Октябрьской. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой погибло около миллиона человек. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся 3 города воинской славы: Кронштадт, Колпино и Ломоносов.

Население: 5 652 922 (2025) человека. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади и населению городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2019 году Санкт-Петербург посетили около 10,4 миллиона туристов..

Географическое положение

Расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра: 59°57' с. ш. 30°19' в. д.НГЯО. Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр: 1—5 м, север: 5—30 м, юг и юго-запад: 5—22 м. Самое высокое место в черте города: Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м. На территории города находится нулевая отметка системы отсчёта высот и глубин, служащая исходным пунктом для нивелирных сетей нескольких государств. До начала XX века проходящий через расположенную в городе обсерваторию меридиан использовался в качестве нулевого для отсчёта географической долготы на картах Российской империи. Санкт-Петербург находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

Климат

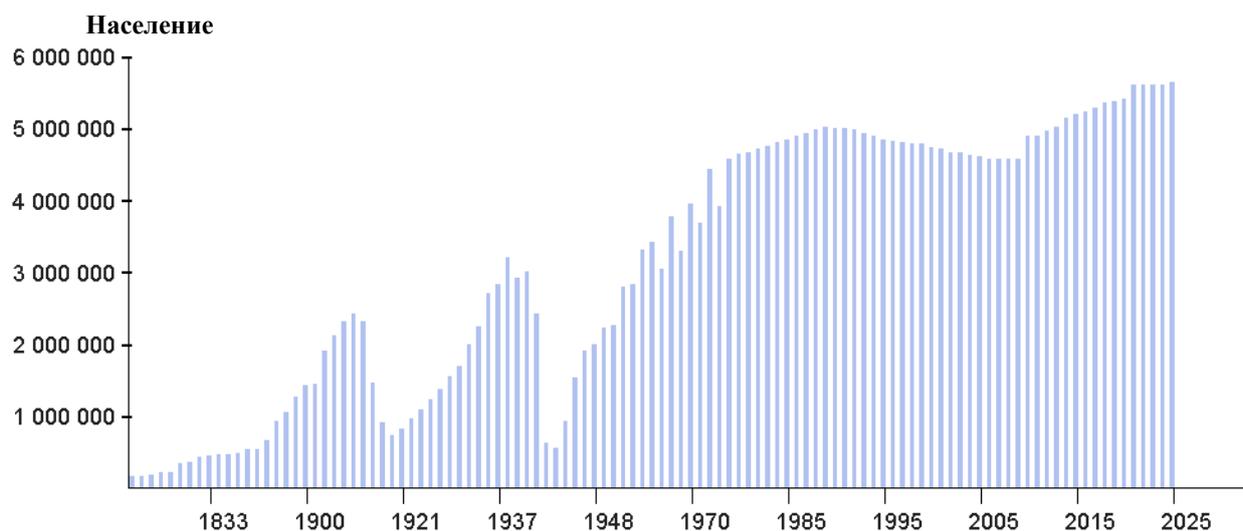
Климат умеренный, переходный от умеренно континентального к умеренно морскому. Такой тип климата объясняется географическим положением и атмосферной циркуляцией, характерной для Ленинградской области. Это обуславливается сравнительно небольшим количеством поступающего на земную поверхность и в атмосферу солнечного тепла. По классификации климатов Кёппена он классифицируется как влажный континентальный. Влияние циклонов Балтийского моря даёт тёплое, влажное и короткое лето и длинную, холодную сырую зиму.

Суммарный приток солнечной радиации здесь в 1,5 раза меньше, чем на юге Украины, и вдвое меньше, чем в Средней Азии. За год в городе бывает в среднем 62 солнечных дня. Поэтому на протяжении большей части года преобладают дни с облачной пасмурной погодой, рассеянным освещением. Продолжительность дня меняется от 5 часов 51 минуты 22 декабря до 18 часов 50 минут 22 июня. В городе наблюдаются так называемые Белые ночи (принято считать, что они наступают 25—26 мая и заканчиваются 16—17 июля), когда солнце опускается за горизонт не более чем на 9° и вечерние сумерки практически сливаются с утренними. В общей сложности продолжительность белых ночей более 50 дней. Годовая амплитуда сумм прямой солнечной радиации на горизонтальную поверхность при ясном небе от 25 МДж/м² в декабре до 686 МДж/м² в июне. Облачность уменьшает в среднем за год приход суммарной солнечной радиации на 21 %, а прямой солнечной радиации на 60 %. Среднегодовая суммарная радиация составляет 3156 МДж/м².

Характерна частая смена воздушных масс, обусловленная в значительной степени циклонической деятельностью. Летом преобладают западные и северо-западные ветры, зимой — западные и юго-западные. Петербургские метеостанции располагают данными с 1722 года. Самая высокая температура, отмеченная в Санкт-Петербурге за весь период наблюдений: +37,1 °С, а самая низкая: –35,9 °С.

Климат Санкт-Петербурга (норма 1991—2020, рекорды за весь период наблюдений — с 1881 по 2021 год)

Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °С	8,7	10,2	15,3	25,3	33,0	35,9	35,3	37,1	30,4	21,0	12,3	10,9	37,1
Средний максимум, °С	-2,5	-2,4	2,3	9,5	16,3	20,5	23,3	21,4	15,9	8,7	2,8	-0,5	9,6
Средняя температура, °С	-4,8	-5	-1	5,2	11,5	16,1	19,1	17,4	12,4	6,2	0,9	-2,5	6,3
Средний минимум, °С	-7,2	-7,6	-4	1,7	7,2	12,2	15,3	13,9	9,4	4,1	-0,9	-4,5	3,3
Абсолютный минимум, °С	-35,9	-35,2	-29,9	-21,8	-6,6	0,1	4,9	1,3	-3,1	-12,9	-22,2	-34,4	-35,9
Норма осадков, мм	46	36	36	37	47	69	84	87	57	64	56	51	670



Численность населения: 5 652 922 (2025) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире. Согласно предварительным данным Всероссийской переписи населения 2020—2021 года на дату 1 октября 2021 года население Санкт-Петербурга составляло около 5,6 млн жителей. В то же время Комитет по труду и занятости Петербурга произвёл оценку численности постоянного населения на основании технологий «big data», эта оценка на октябрь 2021 года составила около 7 млн человек.

В 1990 году численность населения города превышала 5 млн человек, но с начала 1990-х по 2007 год наблюдалась устойчивая депопуляция. В 2007 году численность населения составляла лишь 4 568 047 человек. С 2009 года отмечается прирост населения, однако до 2012 года отмечался за счёт превышения миграционного прироста над естественной убылью. В итоге с 2002 года по 2010 год прирост населения составил чуть больше 4 % (с 4661,2 до 4879,6 тыс.). По данным Росстата РФ на 2010 год показатель рождаемости составил 12,0 на тысячу, показатель смертности: 14,2 на тысячу. По результатам Всероссийской переписи 2010 года численность населения составила 4 879 566 человек, из них мужчин 45,6 %, женщин 54,4 % (то есть на 1000 мужчин приходится 1194 женщины).

Первое место среди районов города по численности населения занимает Приморский район: 507,2 тысяч человек. Ожидаемая продолжительность жизни петербуржцев в 2007 году составляла 64 года у мужчин и 75 лет у женщин (эти показатели на один год превышают показатели 2006 года). По состоянию на 2008 год, 1 млн 100 тысяч из 4 млн 571 тысяч общего населения города составляют пенсионеры (из них 55 % — инвалиды). В это время в городе проживало 139 тысяч жителей в возрасте от 80 до 90 лет, 13,4 тыс. жителей от 90 лет и старше и 188 жителей старше 100 лет.

По Всероссийской переписи населения 2010 года в Санкт-Петербурге проживают представители более 200 национальностей и народностей: русские — 3 миллиона 909 тысяч человек (92,5 % от всего населения, указавшего свою национальность), украинцы — 64 тысячи человек (1,52 %), белорусы — 38 тысяч человек (0,9 %), татары — 31 тысяча человек (0,73 %), евреи — 24 тысячи человек (0,57 %), узбеки — 20,3 тысячи человек (0,48 %), армяне — 20 тысяч человек (0,47 %), азербайджанцы — 17,7 тысячи человек (0,36 %), таджики — 12,1 тысячи человек (0,29 %), грузины — 8,3 тысячи человек (0,2 %), молдаване — 7,2 тысячи человек (0,17 %), казахи — 3,4 тысячи человек (0,08 %), финны — 2,6 тысячи человек (0,06 %). 31,7 % от населения города старше 15 лет имеют высшее или неоконченное высшее образование, 26,7 % — среднее специальное образование, 13,8 % — среднее общее образование, 2287 человек (0,06 %) — неграмотные. Уровень регистрируемой безработицы в мае 2017 года составил 1,6 % от экономически активного населения. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за март 2022 года, составила 89 679 рублей. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения на 2022 год, установленного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2022 года, составила 16 160,2 рубля.

Экономика

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации.

Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2021 году по данным Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга составил 9,440 триллионов рублей (120 % к 2021 году). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2020 год):

- оптовая и розничная торговля (39,7 %);
- операции с недвижимостью (14,4 %);
- промышленное производство (12,7 %);
- транспорт и хранение (7,1 %);
- профессиональная, научная и техническая деятельность (6,0 %);
- здравоохранение и социальные услуги (3,8 %);
- деятельность в области информации и связи (3,7 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов.

По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В 2022 году объём инвестиций в основной капитал составил 997,5 миллиардов рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

По итогам первого полугодия 2021 года Санкт-Петербург занял 445-е место в рейтинге самых дорогих для проживания городов мира по версии консалтингового агентства Numbeo, а в 2022 году — 279-е, обогнав таким образом Москву, которая заняла 287-е место.

Промышленность

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % —

пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашин, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полострово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчётности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности — 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в 2016 году составил 1215,6 миллиардов рублей, что на 1,5 % меньше, чем в предыдущем году. В структуре оборота пищевые продукты (включая напитки и табачные изделия) в 2016 году составили 36 %, непродовольственные товары — 64 %. В 2016 году населению было оказано платных услуг на 417 миллиарда рублей. Потребительский рынок Санкт-Петербурга обеспечивает работой пятую часть занятого в городском хозяйстве населения и составляет пятую часть валового внутреннего регионального продукта. Он включает в себя порядка 15,9 тысяч предприятий розничной торговли (в том числе продовольственные товары повседневного спроса населению реализуют более 6,5 тысяч предприятий торговли), 6,8 тысяч — общественного питания, более 8,5 тысяч — бытового обслуживания. В городе действуют 171 комплекс мелкорозничной торговли, 22 рынка (из них 16 специализированных по реализации сельхозпродукции). В Санкт-Петербурге представлены торговые сети: международные (Ашан, К-Руока, Spar, Metro, Prisma), федеральные (О'Кей, Лента, Дикси, Магнит, а также Пятёрочка, Карусель и Перекрёсток, принадлежащие X5 Retail Group), межрегиональные (7Я семья, Верный, Норма, Идея, Нетто, Азбука Вкуса, Полушка), местные (Сезон, Лайм, Лэнд, РиоМаг, Смарт, РеалЪ) и другие. Доля крупных торговых сетей в розничном товарообороте составляет 76 %.

Санкт-Петербург является одним из городов, определяющих развитие медиапространства страны, для печатного рынка Северной столицы характерны высокие количественные и качественные показатели. Здесь выпускается более 100 газет (разовый тираж около 10 миллионов экземпляров) и 150 журналов (свыше 7 миллионов экземпляров). Примерный годовой объём реализации периодической печатной продукции в городе — 185 миллионов экземпляров: 132 миллиона экземпляров реализуется в розницу и 53 миллиона — по подписке. В Санкт-Петербурге расположен головной офис федерального телевизионного «Пятого канала». Кроме того, в городе вещают региональные телеканалы «78 канал», «Санкт-Петербург». Работает также ряд региональных телестудий: Ленинградская областная телекомпания, «НТВ-Петербург», «СТС-Петербург», «ТНТ-Петербург».

Юридическое описание объекта оценки

Оцениваемым объектом является:

Величина арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.).

Объектом аренды является: объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.).

Текущее или предполагаемое использование объекта аренды

Текущее использование: не используется.

Предполагаемое использование: торговое – общественное питание. То есть недвижимость, предназначенная для определенного вида деятельности.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

Объект аренды обеспечен инженерными коммуникациями: электроснабжением, водоснабжением, канализацией (исходя из визуального осмотра).

Общее состояние (по данным визуального осмотра и мнению оценщика): удовлетворительное.

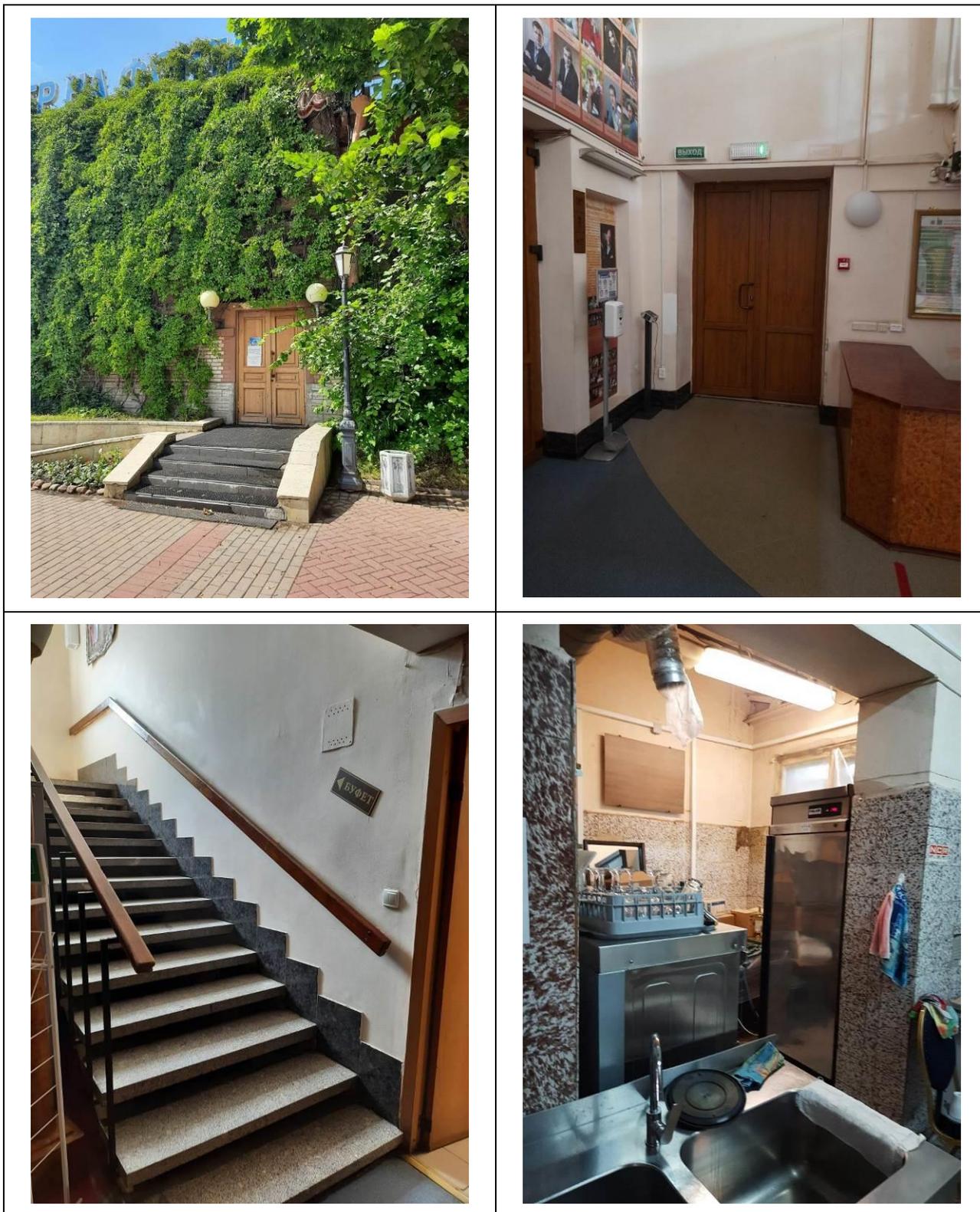
Состояние внутренней отделки (по данным визуального осмотра и по мнению оценщика): типовой ремонт (отделка "стандарт").

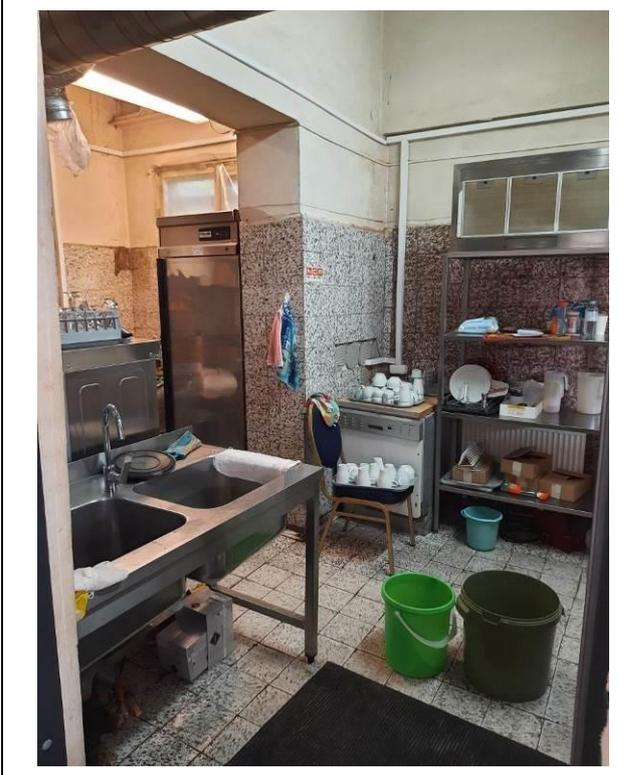
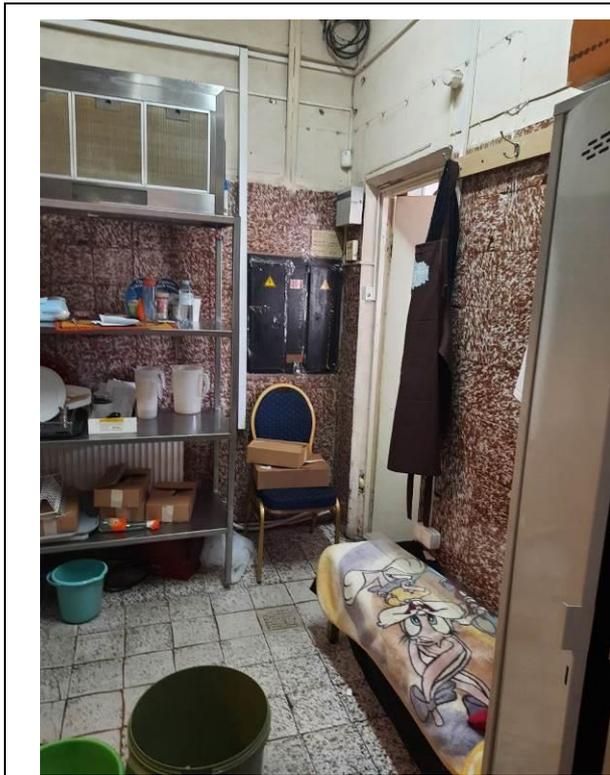
Позиционирование объекта аренды

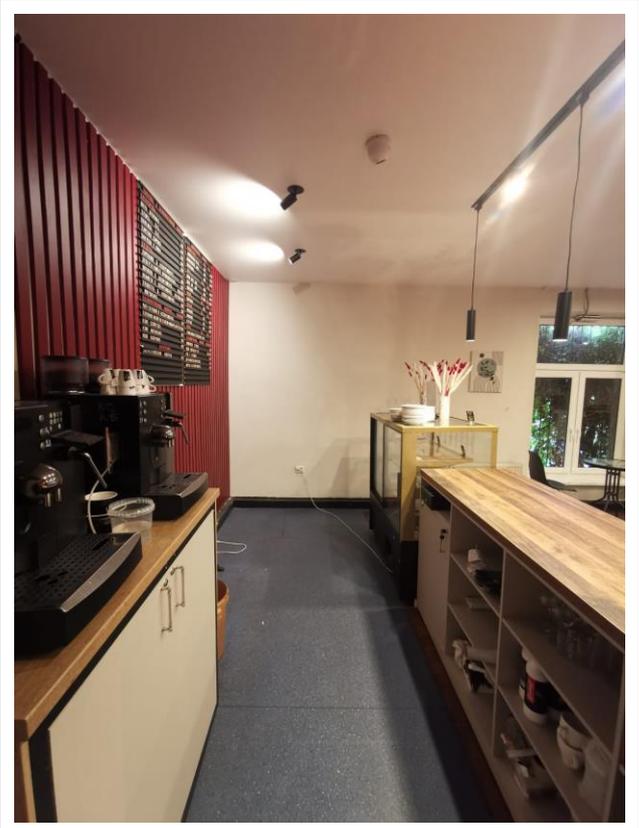
На основании визуального осмотра объекта аренды и анализа вышеперечисленных факторов оценщик сделал следующие выводы:

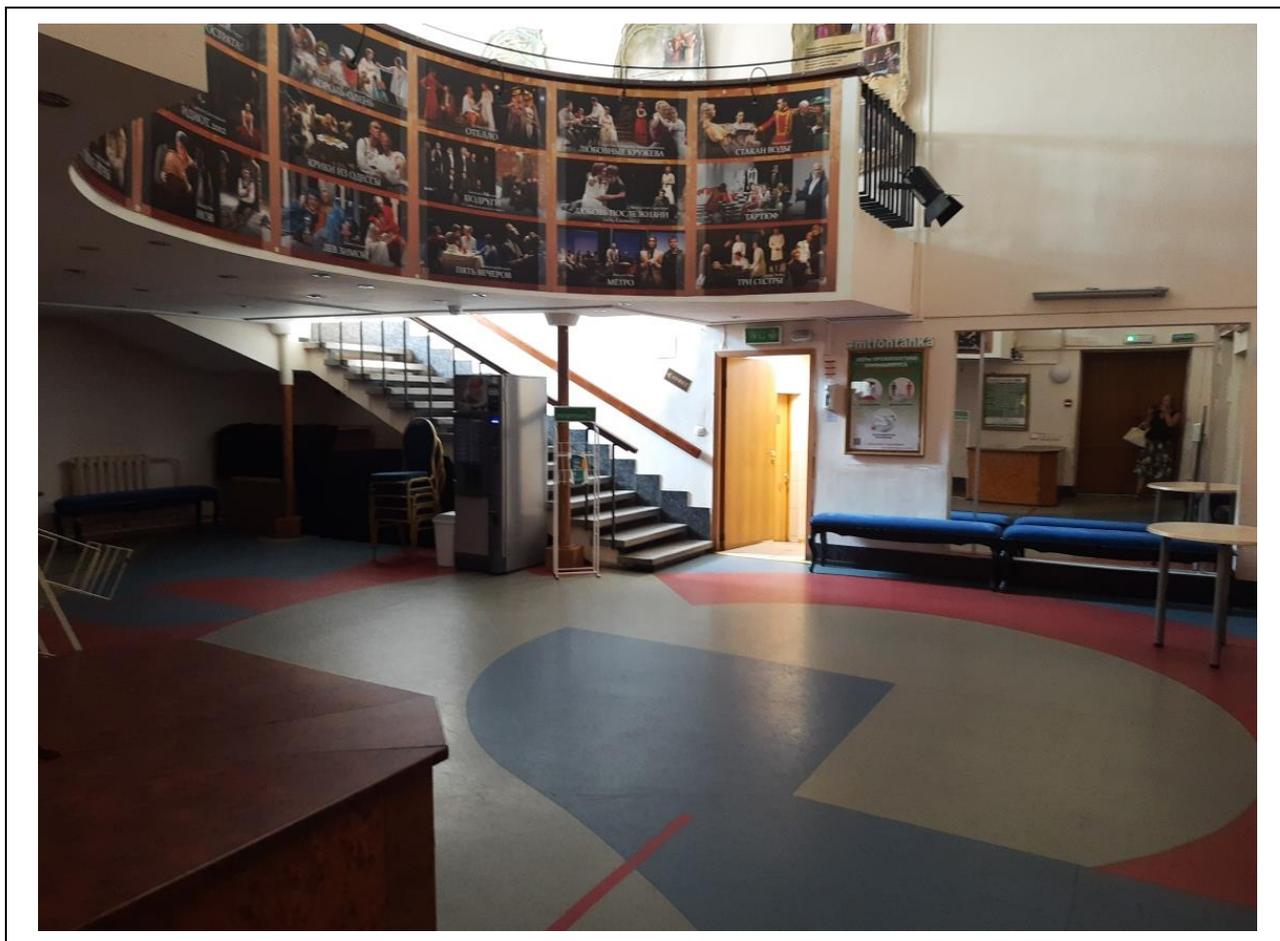
Целесообразным видится вариант текущего использования объекта аренды в качестве объекта общественного питания.

Результаты фотофиксации









Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2025 ГОДА

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2025 ГОДА

Наименование показателя	январь - июль 2025 года	в % к январю-июлю 2024 года		Справочно: январь-июль 2024 в % к январю - июлю 2023
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. руб.	19 976,1	106,1	↑	122,5
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга , млрд. руб.	808,0	106,8	↑	111,4
Промышленность. Инвестиции				
Индекс промышленного производства , %	–	105,9	↑	115,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд. руб.	3 099,6	113,1	↑	129,0
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд. руб. (январь-июль 2025 года)	593,3	99,2*	↓	115,4
Потребительский рынок. Цены				
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	1 727,5	98,9	↓	109,6
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	191,5	104,8	↑	126,5
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	648,1	104,7	↑	101,3
Индекс потребительских цен , % (июль 2025 года к декабрю 2024 года)	–	103,9	↑	104,3
Строительство. Транспорт и связь				
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	345,7	104,3	↑	97,8
Ввод в действие жилых домов , тыс. кв. м	1 452,6	90,0	↓	72,5
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд. руб.	1 139,1	107,0	↑	117,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд. руб.	108,1	109,7	↑	108,2
Рынок труда				
Численность безработных по МОТ (в мае-июле 2025 года), тыс. чел.	48,3	100,5	↑	95,4**
Уровень безработицы по МОТ , в % к численности рабочей силы (в мае-июле 2025 года)	1,5	–	–	–
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная заработная плата одного работника , руб. (январь-июль 2025 года)	117 911	112,9*	↑	113,1
Реальная заработная плата , % (январь-июль 2025 года)	–	102,8*	↑	105,4
Среднедушевые денежные доходы населения , руб. (январь-июль 2025 года)	96 402	118,0*	↑	121,3
Реальные денежные доходы населения , % (январь-июль 2025 года)	–	108,5*	↑	113,0

* январь-июль 2025 года к январю-июню 2024 года

** май-июль 2025 года к маю-июлю 2024 года

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

1. ВАЛОВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

10 908,0

млрд. руб.

валовой региональный продукт (ВРП)

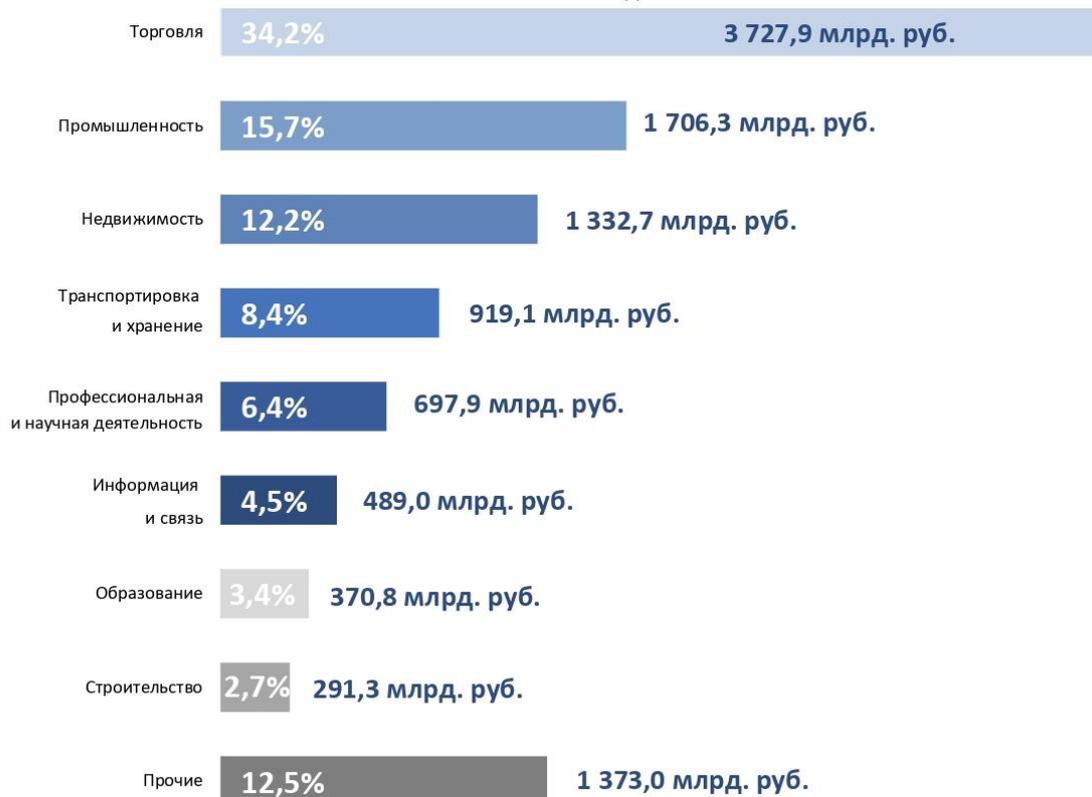
Санкт-Петербурга в 2023 году. Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил в 2023 году 98,1% к 2022 году.

Валовой региональный продукт в 2018-2023 гг.



В 2023 году в отраслевой структуре ВРП значительную долю занимает оптовая и розничная торговля - 34,2% (в 2022 году – 44,7%). Также положительный вклад в рост ВРП обеспечили промышленность (доля в ВРП – 15,7%) и деятельность по операциям с недвижимым имуществом (доля в ВРП – 12,2%).

Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности



Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИЙ

206,4

тыс. ед.

число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) на 1 июля 2025 года, что на 1 478 единицы (на 0,7%) меньше по сравнению с 1 июля 2024 года.

Распределение учтенных в Статистическом регистре Росстата организаций по видам экономической деятельности на 1 июля 2025 года



За январь-июнь 2025 года в связи с ликвидацией снято с учета 8,3 тыс. хозяйствующих субъектов (4% от числа учтенных в Статистическом регистре), за соответствующий период 2024 года – 8,1 тыс. хозяйствующих субъектов.

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

3. СУБЪЕКТЫ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, САМОЗАНЯТЫЕ

372,4

тыс. субъектов

число субъектов МСП на 10.08.2025, что на 5,9 тыс. ед., или на 1,5% меньше, чем на начало 2025 года (на 10.01.2025 – 378,3 тыс. ед.). Снижение числа субъектов МСП с начала 2025 года произошло за счет уменьшения числа микропредприятий – на 7,2 тыс. ед. или на 2,0%.

211,9

тыс. ИП

количество индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в Санкт-Петербурге на 10.08.2025, что ниже на 0,2 тыс. ед., или на 0,1%, чем на начало года (на 10.01.2025 – 212,2 тыс. чел.).

870,1

тыс. чел.

количество самозанятых граждан (без учета ИП) на 31.07.2025, что на 112,0 тыс. чел., или на 14,8% выше, чем на начало 2025 года (на 31.12.2024 – 758,0 тыс. чел.).

Количество субъектов МСП и самозанятых

	на 10.01.2024	на 10.08.2024	на 10.01.2025	на 10.08.2025
Всего субъектов МСП,	368 360	362 292	378 258	372 399
в том числе ИП	198 928	199 702	212 159	211 944
Микропредприятия	350 842	343 489	359 637	352 425
Малые предприятия	16 088	17 200	17 014	18 250
Средние предприятия	1 430	1 603	1 607	1 724

	на 31.12.2023	на 31.07.2024	на 31.12.2024	на 31.07.2025
Самозанятые (без учета ИП)	577 081	682 237	758 033	870 052

1 943,4

тыс. чел.

численность занятых в сфере МСП, включая ИП и самозанятых за 2024 год.

4. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

4,70

трлн. руб.

оборот промышленных организаций

в январе-июле 2025 года, уменьшился и составил 99,4%, в январе-июле 2024 года – 4,73 трлн. руб.

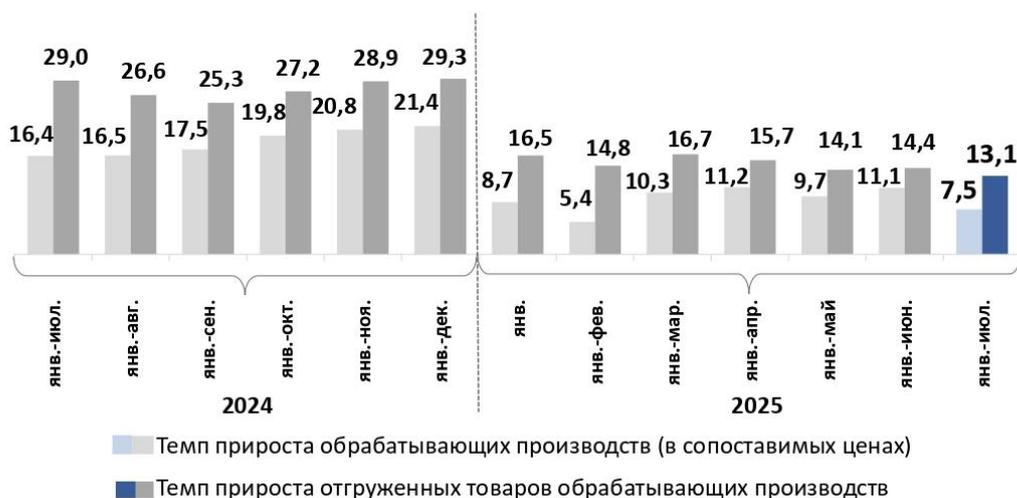
105,9%

индекс промышленного производства (ИПП)

в январе-июле 2025 года к уровню января-июля 2024 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 86,6% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 107,5% в январе-июле 2025 года к январю-июлю 2024 года.

Объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов увеличились на 0,8%, обеспечения электрической энергией, газом и паром уменьшились на 3,8%, добычи полезных ископаемых сократились на 23,0%.

Динамика индекса обрабатывающих производств и темпа прироста объема отгруженной продукции обрабатывающих производств в 2024–2025 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года

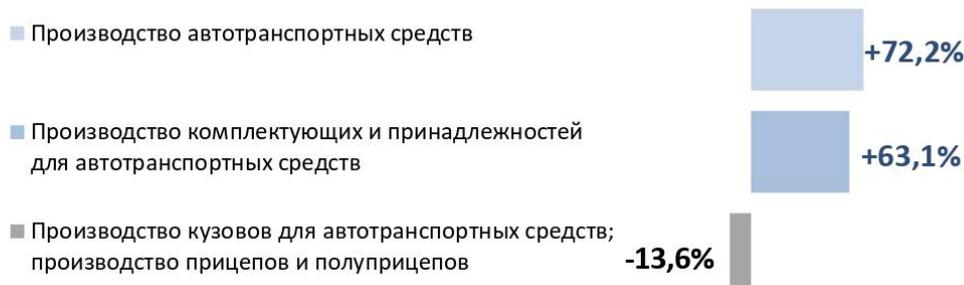


Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

В машиностроительном секторе в январе-июле 2025 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года наибольший рост наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

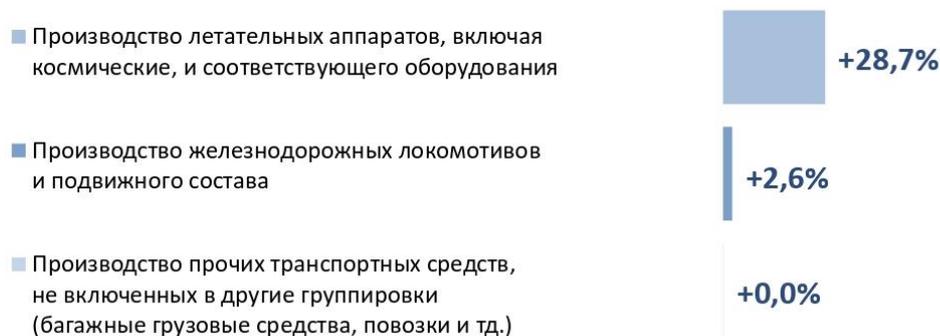
153,5% индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов

Структура производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов



129,1% индекс производства прочих транспортных средств

Структура производства прочих транспортных средств и оборудования



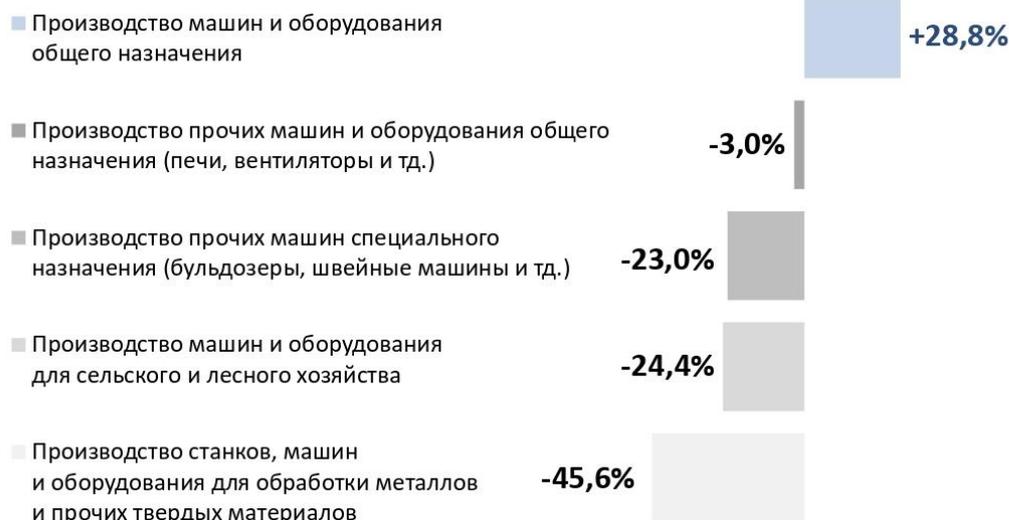
124,4% индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

105,7%

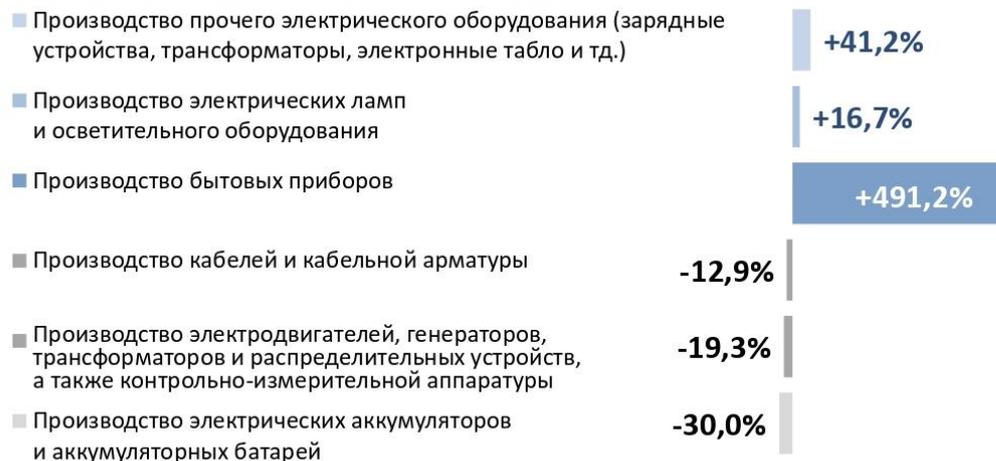
индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки

Структура производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки

**94,5%**

индекс производства электрического оборудования

Структура производства электрического оборудования

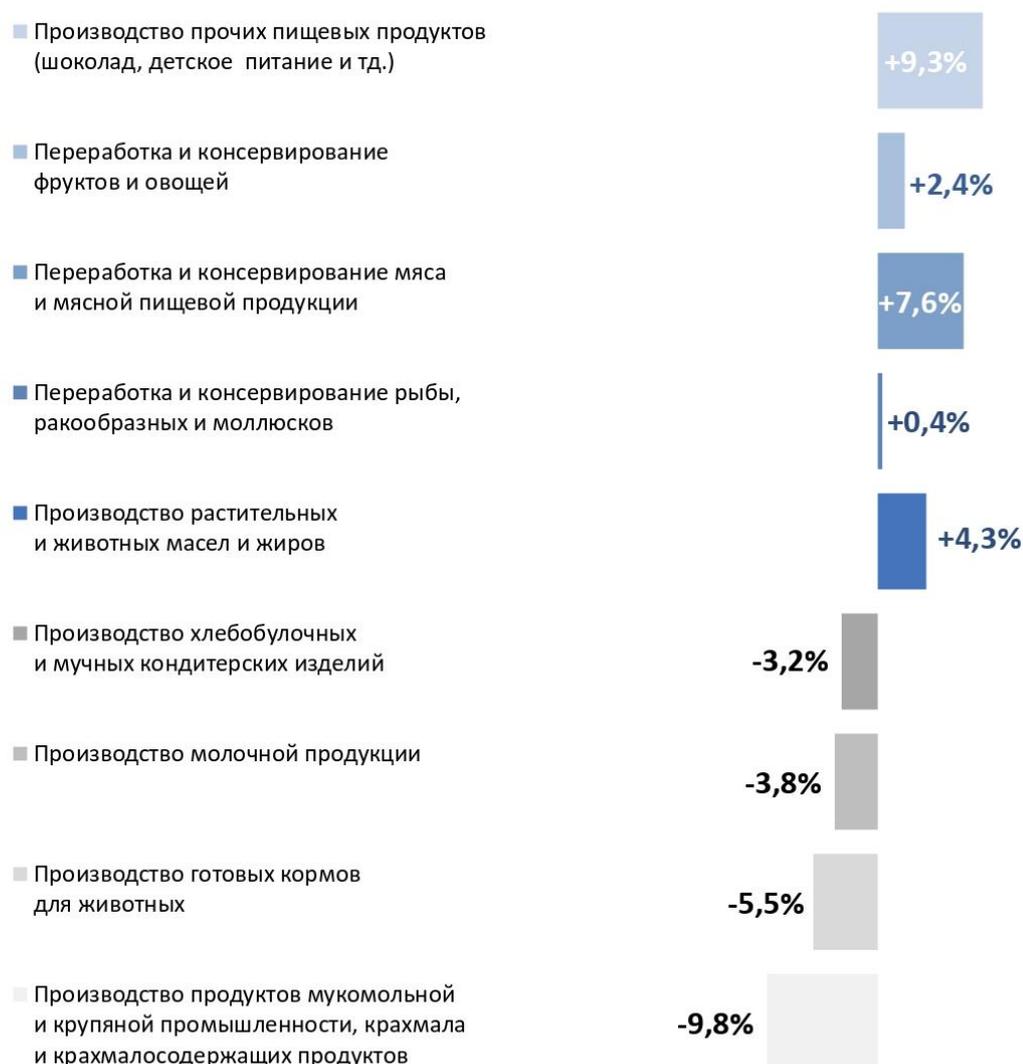


103,5%

индекс производства пищевых продуктов.

Значительно увеличился выпуск прочих пищевых продуктов (на 9,3%), консервированного мяса и мясной пищевой продукции (на 7,6%), растительных и животных масел и жиров (на 4,3%).

Структура производства пищевых продуктов



98,6%

индекс производства табачных изделий

92,9%

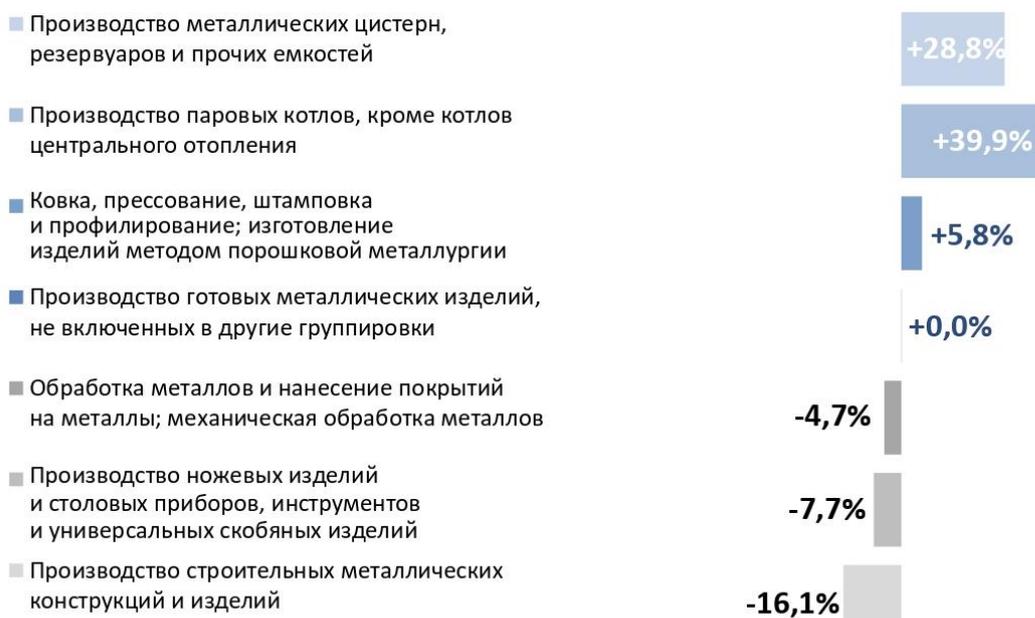
индекс производства напитков. Отмечено снижение производства безалкогольных напитков (на 14,4%).

106,8%

индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.

Наибольшее увеличение выпуска продукции отмечается по следующим видам экономической деятельности: «Производство паровых котлов, кроме котлов центрального отопления» (на 39,9%), «Производство металлических цистерн, резервуаров и прочих емкостей» (на 28,8%), «Ковка, прессование, штамповка и профилирование; изготовление изделий методом порошковой металлургии» (на 5,8%).

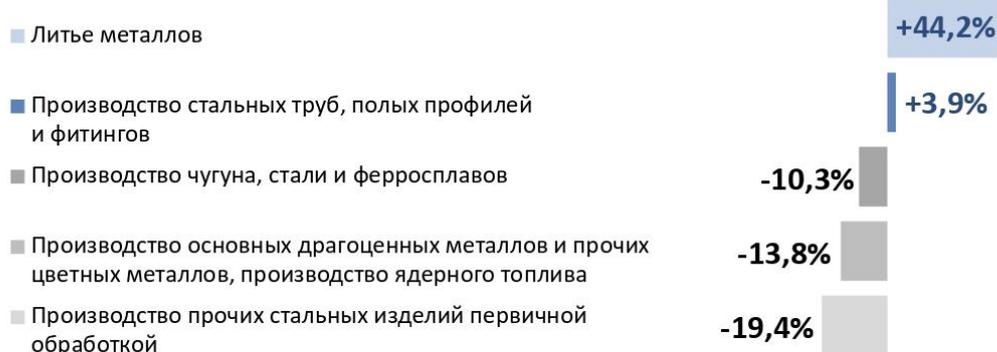
Структура производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования



101,7%

индекс металлургического производства.

Структура металлургического производства

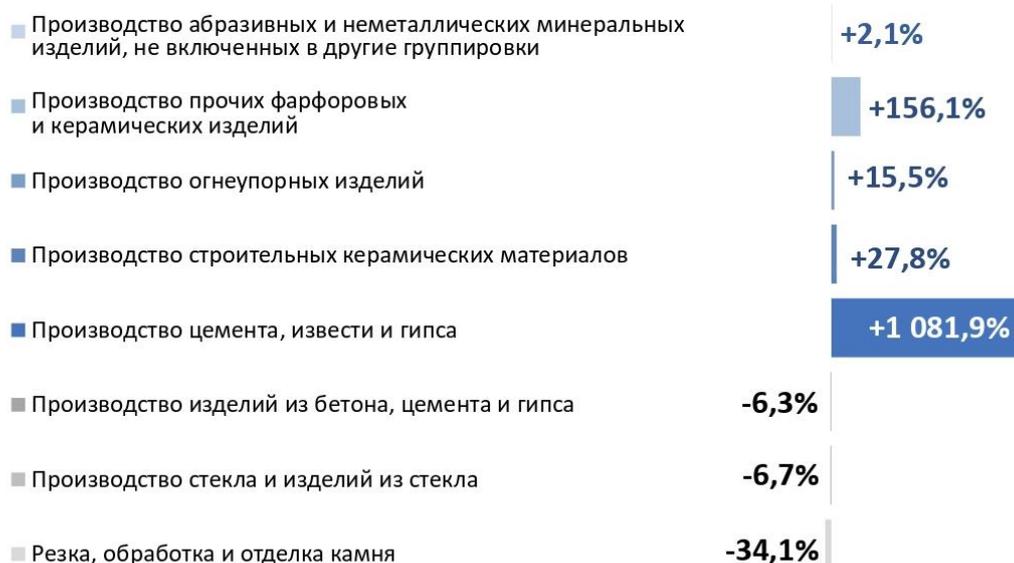


100,0%

индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции.

Значительно увеличился выпуск цемента, извести и гипса (на 1 081,9%).

Структура производства прочей неметаллической минеральной продукции



Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

96,7%

индекс производства резиновых и пластмассовых изделий. Сократилось производство продукции по виду экономической деятельности «Производство изделий из пластмасс» (на 1,4%), «Производство резиновых изделий» (на 20,9%).

93,8%

индекс производства химических веществ и химических продуктов

Структура производства химических веществ и химических продуктов

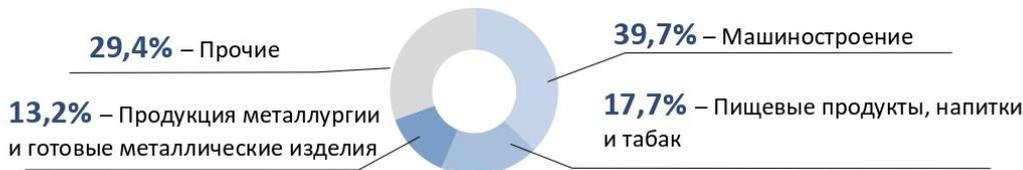
- Производство красок, лаков и аналогичных материалов для нанесения покрытий, полиграфических красок и мастик
- Производство прочих химических продуктов
- Производство химических волокон
- Производство основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах
- Производство мыла и моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств



100,8%

индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Рост обусловлен производством фармацевтических субстанций (на 41,2%) и производством лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии (на 0,5%).

Структура отгруженных товаров обрабатывающих производств (без учета кокса и нефтепродуктов) за январь-июль 2025 года



787,8
млрд. руб.

отгружено предприятиями машиностроительного комплекса Санкт-Петербурга за январь-июль 2025 года, что составляет 133,0% к январю-июлю 2024 года.

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

5. СТРОИТЕЛЬСТВО

345,7

млрд. руб.

объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2025 года, что составляет 104,3 % к аналогичному периоду 2024 года.

1 452,6

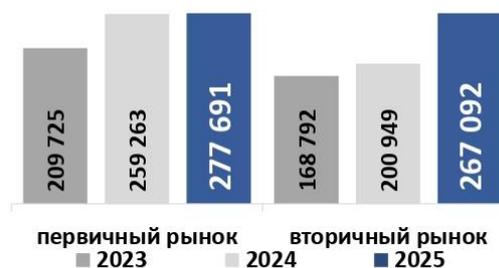
тыс. кв. м

введено в действие жилых домов в январе-июле 2025 года, что на 10,0 % меньше, чем в январе-июле 2024 года. Введен в эксплуатацию 130 многоквартирных домов, населением построен 698 индивидуальных жилых домов.

Ввод в действие жилых домов
в январе-июле, тыс. кв. м



Средняя цена 1 кв. м общей площади
квартир на рынке жилья
во II квартале 2023-2025 гг., руб.



Район	Введено общей площади, тыс. кв. м	к январю-июлю 2024 года, в %
Пушкинский	175,4	216,6
Красногвардейский	165,8	121,4
Василеостровский	157,3	201,8
Приморский	155,2	57,8
Выборгский	105,4	43,7
Невский	87,4	89,7
Московский	80,8	44,3
Калининский	79,7	285,8
Красносельский	77,3	31,7
Курортный	75,1	989,8
Фрунзенский	48,5	-
Колпинский	41,7	116,1
Петродворцовый	40,5	246,8
Адмиралтейский	20,4	-
Центральный	9,2	-

*без домов, построенных населением

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

Вид обрабатывающих производств	Объем отгруженной продукции в январе-июле 2025 года		ИПП в январе-июле 2025 года		
	млрд. руб.	в % к аналогичному периоду предыдущего года	млрд. руб.	в % к аналогичному периоду предыдущего года	Доля в ИПП в % к итогу
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	290,05	149,0	124,4	↑	16,18
Производство пищевых продуктов	195,43	116,0	103,5	↑	8,79
Производство прочих транспортных средств и оборудования	179,91	139,6	129,1	↑	7,14
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	194,00	137,7	106,8	↑	6,16
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	171,45	128,1	105,7	↑	5,78
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	59,64	115,3	100,8	↑	5,08
Производство металлургическое	68,21	96,6	101,7	↑	4,44
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	18,26	111,4	102,8	↑	4,19
Ремонт и монтаж машин и оборудования	73,70	134,0	107,9	↑	4,02
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	77,94	109,8	100,0	↑	3,27
Производство химических веществ и химических продуктов	99,22	110,1	93,8	↓	2,72
Производство электрического оборудования	91,01	98,8	94,5	↓	2,63
Производство напитков	72,22	112,0	92,9	↓	2,44
Производство бумаги и бумажных изделий	29,61	110,8	96,8	↓	2,16
Производство одежды	21,76	77,2	91,1	↓	1,94
Производство резиновых и пластмассовых изделий	83,09	119,1	96,7	↓	1,93
Производство табачных изделий	83,70	113,5	98,6	↓	1,78
Производство мебели	20,25	135,5	86,9	↓	1,69
Производство прочих готовых изделий	50,95	160,9	126,5	↑	1,26
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	55,43	129,9	153,5	↑	1,13
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	28,88	145,8	129,6	↑	1,09
Производство кожи и изделий из кожи	5,97	144,6	90,1	↓	0,50
Производство текстильных изделий	14,07	128,5	103,0	↑	0,32
Производство кокса и нефтепродуктов	1 114,85	97,8	-	-	-
Итого по обрабатывающим производствам	3 099,6	113,1	107,5	↑	86,6

6. ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ

1 139,1

млрд. руб.

объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июле 2025 года. В действующих ценах объем услуг вырос на 7,0% по сравнению с январем-июлем 2024 года

15,4

млн. тонн грузов

объем грузоперевозок автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июль 2025 года, что на 21,1% больше, чем в январе-июле 2024 года.

108,1

млрд. руб.

общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства). В действующих ценах показатель выше уровня аналогичного периода предыдущего года на 9,7%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом



Грузооборот на коммерческой основе



7. ИНВЕСТИЦИИ

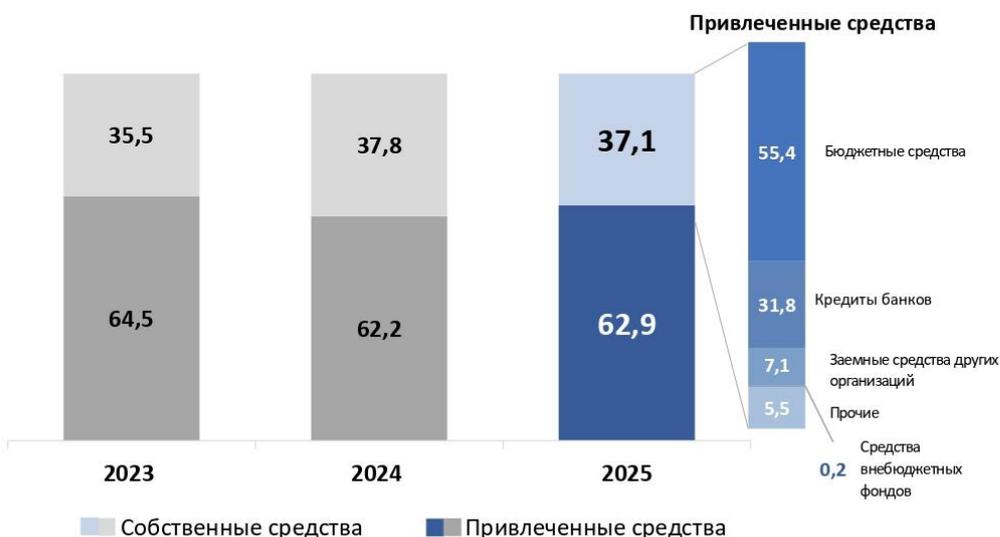
593,3
млрд. руб.

объем инвестиций в основной капитал в январе-июне 2025 года, что на 0,8% меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

Динамика инвестиций в основной капитал



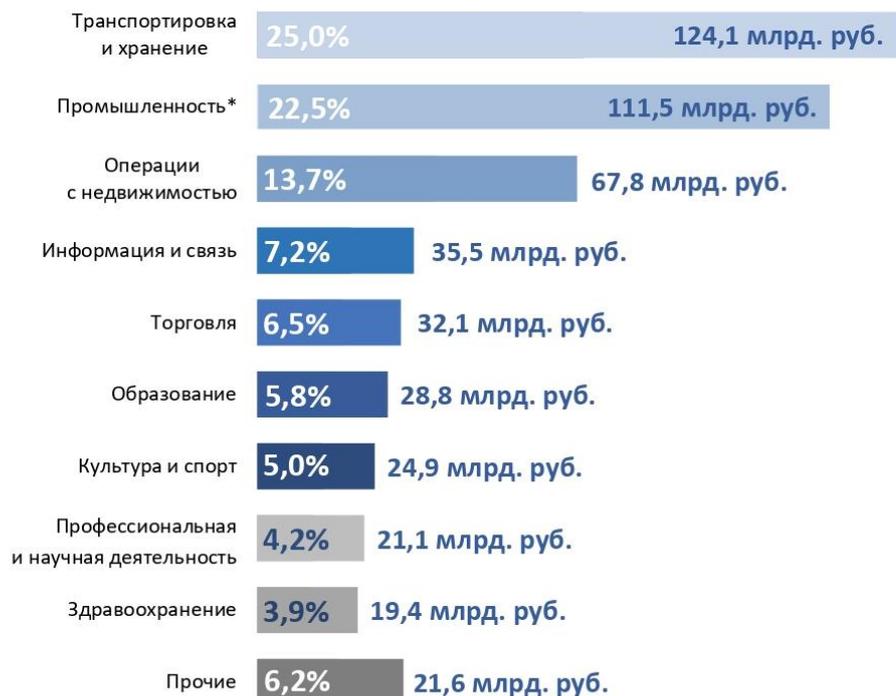
Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования за январь-июнь, %



Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

496,2 млрд. руб. **объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства)** в январе-июне 2025 года.

Отраслевая структура инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности



* без добычи полезных ископаемых

Видовая структура инвестиций



Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

8. АДРЕСНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

232,0

млрд. руб.

финансирование расходов в соответствии с АИП¹, предусмотренное по состоянию на 31.07.2025, что составляет 15,6% всех расходов бюджета Санкт-Петербурга (с учетом фактически предоставленных межбюджетных трансфертов из федерального бюджета).

Наибольший объем средств бюджета, направленный на реализацию государственных программ Санкт-Петербурга на 2025 год, млрд. руб.
(в % от всего объема расходов АИП)



94,6

млрд. руб.

исполнение АИП по состоянию на 31.07.2025, что составляет 40,8 % от утвержденного объема расходов АИП 2025 года.

¹ В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2024 № 1 159 «О пообъектном распределении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений в существующие и создаваемые объекты капитального строительства государственной собственности Санкт-Петербурга и(или) приобретение за счет средств бюджета объектов недвижимого имущества в государственную собственность Санкт-Петербурга в соответствии с адресной инвестиционной программой на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов»

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-июль 2025 года

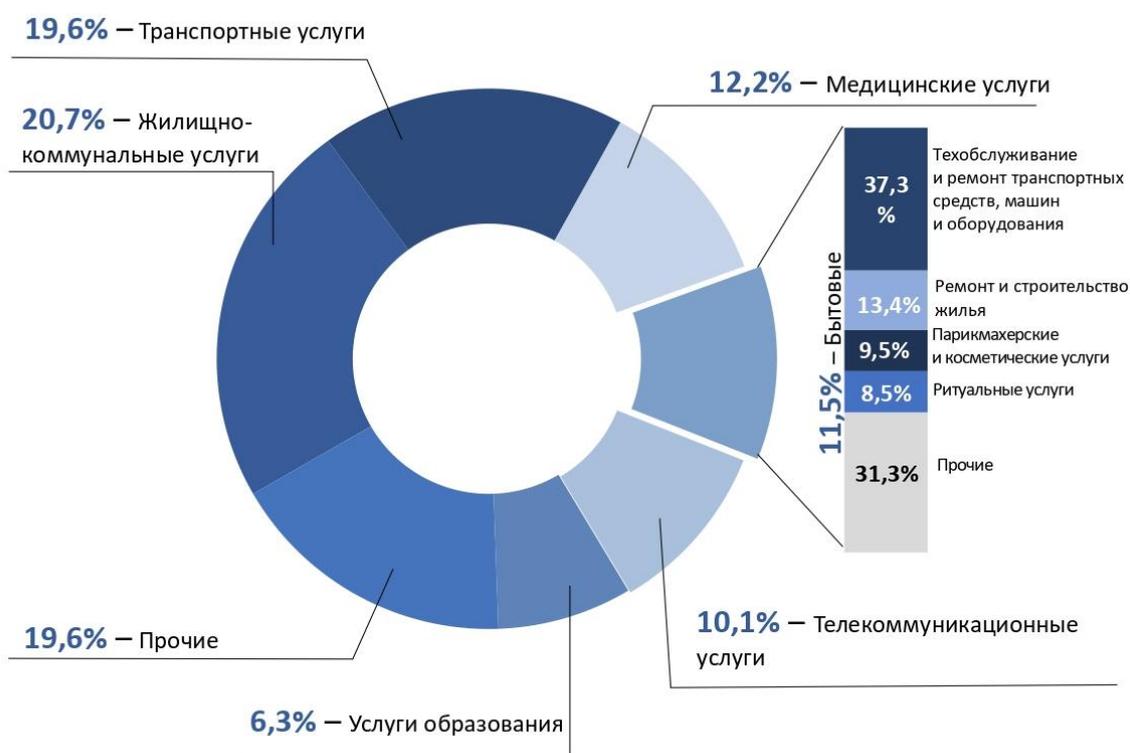
191,5
млрд. руб.

оборот общественного питания в январе-июле 2025 года, что в сопоставимых ценах на 4,8% больше, чем в январе-июле 2024 года.

648,1
млрд. руб.

объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июле 2025 года, что в сопоставимых ценах на 4,7% больше, чем в январе-июле 2024 года.

Структура платных услуг населению по видам в январе-июле 2025 года, %



9. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

1 727,5

млрд. руб.

оборот розничной торговли в январе-июле 2025 года, что в сопоставимых ценах на 1,1% меньше, чем в январе-июле 2024 года.

Динамика оборота розничной торговли в январе-июле



■ Оборот розничной торговли, млрд. руб. —○ Темп роста, % (в сопоставимых ценах)

1 046,7

млрд. руб.

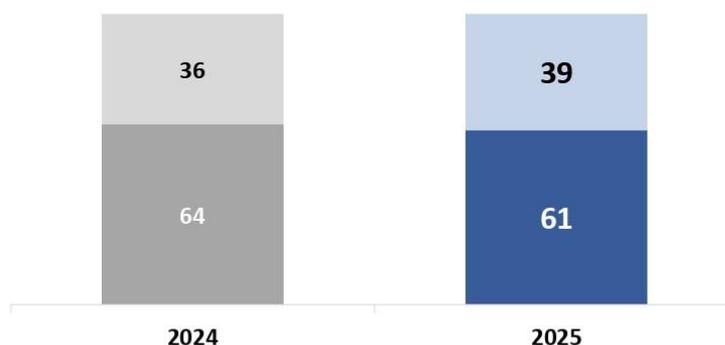
оборот розничной торговли по непродовольственным товарам, что на 5,0% меньше, чем за аналогичный период 2024 года (в январе-июле 2024 года – рост на 10,8%).

680,8

млрд. руб.

оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-июле 2025 года, рост на 5,9% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года (в январе-июле 2024 года – увеличение на 7,4%).

Структура оборота розничной торговли в январе-июле, %



■ Оборот непродовольственных товаров ■ Оборот пищевых продуктов

Источники:

<https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga/>

Анализ рынка объекта оценки

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

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.

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
3. Земельные участки;
4. Жилая недвижимость.

Объект оценки относится к объектам недвижимости, по типу – **офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.**

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Учитывая характеристики объекта оценки – помещение второго этажа, предполагается оказание общественного питания объект оценки относится к подгруппе: **объект общественного питания.**

Анализ спроса и предложения на рынке объекта оценки

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

За последние годы рынок повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, оценщиков, юристов, финансовых организаций.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости

Торгово-офисные объекты — это здания или помещения, предназначенные для ведения торговой и административной деятельности. Выборка объектов, представленных для расчета аналитических показателей, сформирована зданиями и помещениям торгово-офисного назначения, исключая имущественные комплексы.

Анализ данных произведен на основе ofert, представленных на открытом рынке недвижимости в специализированных источниках. Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческие (офисно-торговые) объекты.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Анализ ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы – это факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Как правило, к ним относят следующие:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав). Право собственности является абсолютным правом, дающим собственнику возможность владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Поэтому стоимость объектов, находящихся в собственности выше, чем тех, которые находятся в аренде или имеют какие-то ограничения.

- условия финансирования. Цена зависит от условий финансирования сделки купли-продажи. Когда при продаже объекта возможна рассрочка, его цена будет выше, чем при единовременной оплате.

- местоположение объекта. В зависимости от местоположения стоимость объекта недвижимости может существенно отличаться от аналогичных объектов. Например, здание магазина, расположенное на оживленной улице в крупном городе и точно такое же здание, расположенное на окраине, будут иметь разную стоимость.

- назначение объекта недвижимости, разрешенное и фактическое использование. Возможность использовать объект способом, приносящим доход, формирует его рыночную стоимость. При этом, чем больший доход может быть получен от его использования, тем выше его цена. Доходность объекта во многом определяется его назначением. Например, наиболее высокие ставки аренды бывают при сдаче в аренду объектов торгового назначения.

- физические характеристики (площадь, размер, строительный объем, наличие инженерных коммуникаций, степень износа или завершенности строительства).

Применительно к оцениваемому в настоящем Отчете объекту аренды, ценообразующие факторы различаются при продаже и аренде аналогичных объектов.

Ценообразующие факторы при продаже объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом.

Передаваемые права, условия финансирования, условия рынка, условия сделки, глобальное и локальное местоположение, расположение относительно красной линии, размер (площадь), материал стен, наличие отдельного входа, расположение на этаже, тип объекта, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки, функциональное назначение.

Ценообразующие факторы при аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом.

Передаваемые права, условия финансирования, условия рынка, условия сделки, глобальное и локальное местоположение, расположение относительно красной линии, размер (площадь), материал стен, наличие отдельного входа, расположение на этаже, тип объекта, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки, состав арендной ставки (учёт коммунальных платежей), функциональное назначение, наличие мебели, расположение внутри города, наличие свободного доступа к объекту.

Подробное описание ценообразующих факторов, метод их определения или источник информации, а также размеры их влияния на рыночную стоимость, изложены в разделах определения рыночной стоимости сравнительным подходом.

Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Оценщик в процессе оценки собирал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Нижеприведенная информация для проведения оценки получена из внешних источников информации, отражающих тенденции, а также конъюктуру рынка и отрасли.

При этом оценщик учитывал допущения, на которых основывалась оценка и компетентность источников информации, и их независимость.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Источник:

- Торговая недвижимость. Стрит-ритейл. Санкт-Петербург. 1 квартал 2025 г. (<https://nikoliers.ru/upload/iblock/5f0/dqvi80a40p0bec28ldb827fbjn0kiv1s.pdf>)

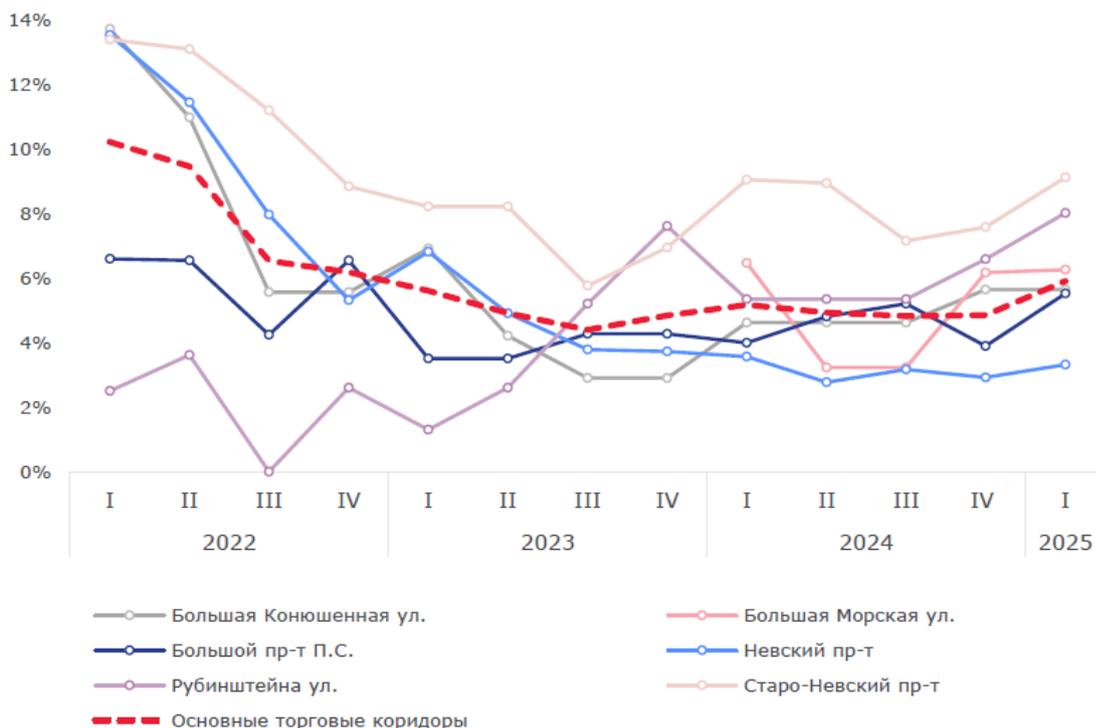
Ключевые тенденции в стрит-ритейле

В I квартале 2025 г. на ключевых торговых коридорах активизировалась ротация ритейлеров. Смена арендаторов часто происходит в периоды замедления рынка: после новогодних праздников и до начала туристического сезона в Санкт-Петербурге. Мы прогнозируем, что в апреле–июне 2025 г. освободившиеся помещения будут вновь заняты ритейлерами.

- За первые три месяца 2025 г. произошло сразу несколько крупных открытий. Например, букмекерская контора «Лига Ставок» открыла спортивный кинотеатр площадью 1000 кв. м на Невском проспекте, 80.

- Усиливается отмеченный в конце 2024 г. тренд на открытие продуктовых магазинов на центральных улицах города: с января по март текущего года на Большом проспекте П.С. открылось два магазина сети «ВкусВилл». Мы ожидаем, что в будущем сетевые FMCG-ритейлеры продолжат расширять свое присутствие на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга. Наиболее успешными станут ритейлеры, предлагающие покупателям готовую еду и выпечку на вынос или имеющие собственное кафе внутри магазина.

Динамика уровня вакантности на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга



В первые месяцы 2025 г. было отмечено повышение показателя вакантности (+1,1 п.п.) относительно предыдущего квартала. Этот рост связан с естественной ротацией арендаторов и освобождением некоторых помещений для открытия новых ритейлеров.

С приближением туристического сезона пустые блоки начнут заполняться арендаторами, что обеспечит снижение уровня вакантности во II квартале текущего года.

Анализ данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить, главным образом, на два крупных сегмента: рынок офисной недвижимости, рынок торговой недвижимости, рынок складской недвижимости. Безусловно, рынок начал свое развитие в 90-е гг. XX века, пройдя пик в середине нулевых, когда в городе стали появляться объекты, соответствующие высоким международным стандартам.

Подход к выбору арендных площадей за последний период изменился. Большое количество арендаторов выбирают помещения формата street-retail, а помещения в бизнес-центрах, офисных центрах, торгово-развлекательных центрах, в свою очередь, освобождаются.

Обусловлено это тем, что арендаторы стремятся быть независимыми от управляющих компаний центров, т.е. иметь круглосуточный доступ в помещение, обладать возможностью осуществлять деятельность в режиме самоизоляции.

Спрос на покупку коммерческих объектов вырос, наблюдается тенденция инвестиции в арендный бизнес. В данный момент на рынке большое количество объектов представлены уже с существующими арендаторами и со средней доходностью 10-12% годовых.

Обзор предложений по аренде объектов офисно-торговой недвижимости, схожей с объектом аренды

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_pod_lyubye_tseli_4495427634	https://spb.cian.ru/rent/commercial/317952142/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/319807071/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/319105579/
Дата	26 сентября 2025 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 131	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Лермонтовский просп., 22-24	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Сенной, наб. Крюкова Канала, 24Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, наб. Реки Фонтанки, 130
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	24,70	130,00	200,00	81,90	220,00
Этаж	2 этаж и выше	Цоколь	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Отдельный вход	нет	да	да	да	да
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, с НДС, руб./мес.	Подлежит определению	150 000,00	200 000,00	100 000,00	240 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год	Подлежит определению	1 800 000,00	2 400 000,00	1 200 000,00	2 880 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год/кв.м	Подлежит определению	13 846,15	12 000,00	14 652,01	13 090,91
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Локальное местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия

Обзор предложений по продаже объектов офисно-торговой недвижимости, схожей с объектом аренды

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://realty.yandex.ru/offer/6277929472340981627/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.3_m_7320391947	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7643957156	https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359
Дата	26 сентября 2025 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б	Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, 127	Санкт-Петербург, 13-я Красноармейская ул., 17	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 49	Санкт-Петербург, Измайловское, 1-я Красноармейская улица, 14 / 2-я Красноармейская улица, 11
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	24,70	80,00	51,30	141,70	115,00
Этаж	2 этаж и выше	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Отдельный вход	нет	да	да	да	да
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	комфортный ремонт (отделка "премиум")
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	Подлежит определению	8 500 000,00	7 500 000,00	14 700 000,00	16 900 000,00
Цена продажи (предложения) с НДС, руб./кв.м	Подлежит определению	106 250,00	146 198,83	103 740,30	146 956,52
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Локальное местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала

Выводы по рынку объекта оценки

Рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости, схожей с оцениваемой, имеет относительно небольшое количество предложений, что обусловлено устоявшимся на текущий момент собственниками и арендаторами, низким количеством ввода новых коммерческих объектов. Объёмы заключаемых сделок невысоки. Главными факторами, влияющими на низкую мотивацию продавцов и покупателей является снижение темпов экономического развития и высокая ключевая ставка.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ использования участка как условно незастроенного

Не проводился. Исходя из целей оценки, а также типа объекта (объектом оценки является встроенное помещение), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции / надстройки.

Анализ использования участка с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния. Сравнительные предпочтения для использования объектов оценки, могут быть определены следующим образом:

1. эксплуатация в качестве офисного помещения;
2. эксплуатация в качестве торгового помещения;
3. эксплуатация в качестве помещения свободного назначения.

При анализе оптимального варианта использования оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Ниже в таблице представлены результаты анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Определение факторов наиболее эффективного использования для объектов оценки

Факторы	Офисное помещение	Торговое помещение	ПСН
Потенциал местоположения	+	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого:	4	5	4

Учитывая текущее назначение и использование объекта оценки, рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве объекта торгового назначения.

Описание процесса оценки

Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок торговых и офисных помещений на дату оценки содержит достаточное количество предложений по объектам, схожих по характеристикам с оцениваемым. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости арендной платы.

Доходный подход

Согласно публикации Росимущества "Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений",

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход 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.

Оценщику 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.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Последовательность реализации метода добавочной продуктивности недвижимости здесь не рассматривается (оставляется на усмотрение оценщика), т.к. метод требует гибкости, а сама оценка может быть по плечу только оценщику высшей квалификации (оценщику-консультанту), освоившему глубины теории оценки бизнеса.

Методом добавочной продуктивности недвижимости следует применять в крайних случаях, в условиях отсутствия объектов-аналогов и невозможности применения затратного и сравнительного подходов. Кроме того, результатом такого метода будет значение, менее достоверное, чем при применении затратного и (или) сравнительного подхода.

Таким образом, Оценщик принял решение не использовать доходный подход в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

Согласно публикации Росимущества "Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений",

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и

владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

На рынке недвижимости имеется достаточное количество предложений по продаже объектов, схожих с оцениваемым.

Следовательно, применение затратного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости арендной платы.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости арендной платы помещения производится с применением сравнительного и затратного подходов.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На основании раздела Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам.

Если физические, технические и экономические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения, указанным в Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости т.е. на состояние объекта, местоположение, условия рынка и т.д.

2. Метод аналогового сравнения продаж

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (физические, технические и экономические, условия и время продаж и т.д.).

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

3. Метод направленных корректировок

Данный метод применяется в случае, когда при оценке нужно корректировать несколько различных параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно рассчитать из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость/цену, а все корректировки подразделяются на два вида – повышающие стоимость/цену и понижающие ее. Данный метод позволяет скорректировать различия сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать по меньшей мере два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам и соответственно по стоимости занимает промежуточное положение между аналогами.

В результате сравнения цена каждого аналога получает какое-то число как повышающих, так и понижающих корректировок. Если допустить, что корректировки имеют примерно равный вес по своему влиянию на стоимость, возможна ситуация, когда повышающая и понижающая корректировки полностью нейтрализуют друг друга. Действующей корректировкой называется такая, которая не подверглась нейтрализации корректировкой противоположного направления.

Нижним/верхним аналогом называются аналог, у которого обнаруживаются только действующие повышающие/понижающие корректировки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта лежит в интервале между ценами нижнего и верхнего аналогов, а ее положение определяется числом действующих повышающих корректировок у нижнего аналога и числом действующих понижающих корректировок у верхнего аналога:

Если аналогов больше двух, то стоимость объекта устанавливается в нескольких интервалах, а потом вычисляется среднее значение. При этом возможны два случая: 1) один нижний аналог и несколько верхних аналогов, когда все интервалы рассматриваются с одним и тем же нижним аналогом; 2) один верхний аналог и несколько нижних аналогов, когда все интервалы рассматриваются с одним и тем же верхним аналогом. По полученным значениям стоимости в каждом интервале рассчитывают среднее значение, которое представляет собой итоговый результат.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод аналогового сравнения продаж/предложений, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах, что даст более достоверный результат, чем применение метода направленных корректировок. Метод прямого сравнения продаж не применялся, так как Оценщик не обнаружил предложения о продаже идентичных объектов.

Алгоритм расчета рыночной стоимости объекта оценки:

- Определяется сегмент рынка, к которому относится объект оценки (раздел 8 настоящего Отчета);
- Находятся аналогичные объекты на открытом рынке, с сопоставимыми характеристиками и параметрами, влияющими на оценку;
- Определяется единица сравнения объектов аналогов и объекта оценки (в данном случае стоимость одного квадратного метра);

• Производится расчет стоимости объекта оценки по выбранным объектам аналогам, к стоимости которых последовательно применяются корректировки.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, в рамках сравнительного подхода, необходимо сопоставление его с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен (цен предложений) или исключения из списка объектов-аналогов. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е. в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные рублевые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок:

Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета корректировок в рамках сравнительного подхода экспертные корректировки. Корректировки вносятся последовательно.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 кв. м площади помещения.

В ходе предварительного анализа рынка, Оценщику удалось выявить на рынке недвижимости предложения о продаже объектов максимально сходных с оцениваемыми помещениями. Поэтому, опираясь на анализ рынка, Оценщик использует данные о таких предложениях для сравнительного подхода с учетом необходимых корректировок.

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод аналогового сравнения продаж/предложений при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Согласно пп. «е» п. 22 ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В сложившихся условиях рынка использование всех элементов сравнения затруднительно, так как доступная на рынке недвижимости информация о произошедших сделках ограничена, а предложения продажи не дают полного представления о будущих условиях сделки. Поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использует доступные элементы сравнения, позволяющие наиболее точно охарактеризовать объект недвижимости и условия осуществления сделки.

Подробное описание характеристик объектов-аналогов для оцениваемого объекта приведены в Таблице ниже.

Перечень выбранных объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedv_izhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_pod_lyubye_tseli_4495427634	https://spb.cian.ru/rent/commercial/317952142/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/319807071/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/319105579/
Дата	26 сентября 2025 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 131	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Лермонтовский просп., 22-24	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Сенной, наб. Крюкова Канала, 24Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, наб. Реки Фонтанки, 130
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	24,70	130,00	200,00	81,90	220,00
Этаж	2 этаж и выше	Цоколь	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Отдельный вход	нет	да	да	да	да
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, с НДС, руб./мес.	Подлежит определению	150 000,00	200 000,00	100 000,00	240 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год	Подлежит определению	1 800 000,00	2 400 000,00	1 200 000,00	2 880 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год/кв.м	Подлежит определению	13 846,15	12 000,00	14 652,01	13 090,91
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Локальное местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия

К ценам аналогов должны быть сделаны следующие корректировки:

Первая группа элементов сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на передаваемые права

У объекта оценки и у всех аналогов передается право пользования (аренда) – поправки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Приведенные цены предусматривают типичные условия (единовременные ежемесячные платежи) – поправки не требуется.

Корректировка на условия рынка

Аналоги действительны (актуальны) на дату оценки – поправки не требуется.

Корректировка на условия сделки

Значения скидки на торг цен предложения при активном рынке имеют следующее значения и определены согласно актуальным данным сайта <https://statielt.ru/>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Вторая группа элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения используются показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

Исходя из описания аналогов, к наиболее значимым факторам, влияющим на цену в рассматриваемом секторе, относятся: глобальное и локальное местоположение, размер (площадь), этаж, физическое состояние и состояние отделки, тип объекта и др.

При необходимости, в отсутствии в объявлениях о продаже объектов-аналогов, оценщик связывался по контактам, указанным в объявлении и устно по телефону уточнял необходимые сведения, если это было возможно.

Корректировка на глобальное местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Поскольку в месте расположения объекта оценки имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с объектом аренды, подбор аналогов осуществлялся с учетом глобального местоположения. Поправка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение

Вторым, не менее значим показателем местоположения, является локальное местоположение объекта оценки в пределах региона.

В месте расположения объекта оценки имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с оцениваемым, подбор аналогов осуществлялся с учетом локального местоположения. Поправка не требуется.

Корректировка на красную линию

Следующим важным показателем местоположения является расположение объекта относительно красной линии или внутри квартала.

В соответствии Интернет-ресурсом statielt.ru, значения корректировок данного фактора имеют следующие значения:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,63	0,82	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,90
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	1,02	0,96

Корректировка на размер (площадь)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

Значения масштабного фактора определены согласно актуальным данным сайта <https://statielt.ru/>

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

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

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на материал стен

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от материала стен, что позволяет сравнивать объекты в зависимости от их капитальности.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,77	0,72	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,93	0,91	0,95
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,78	0,73	0,83

Корректировка на наличие отдельного входа

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа.

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Корректировка на этаж

Стоимость объекта недвижимости находится в зависимости от этажа, на котором он расположен. Предпочтительным для коммерческой недвижимости являются первые этажи, и, как следствие, имеют более высокую цену в сравнении с объектами, расположенными в подвале, цоколе или выше первого этажа.

В соответствии Интернет-ресурсом statielt.ru, значения корректировок данного фактора имеют следующие показатели:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,95
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,01	0,93
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,81	0,76
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,01	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,97	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,94	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,95
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,01	0,94

Корректировка на тип объекта

Важным фактором, влияющим на цену, является тип объекта – встроенное помещение, имеющее стену, общую с другими помещениями или отдельно стоящее здание. Значения коэффициента имеют следующие величины.

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
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	0,91	0,90	0,92

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта недвижимости можно условно разделить на хорошее (новое здание, недавно сделанный капитальный ремонт), удовлетворительное состояние (ремонт произведен достаточно давно, имеются существенные дефекты физического состояния), неудовлетворительное состояние (ветхое, аварийное здание).

Следует иметь ввиду, что данный показатель весьма субъективный и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о физическом состоянии здания как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях.

В соответствии Интернет-ресурсом statielt.ru, значения корректировок данного фактора имеют следующие показатели:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,72	0,50

Корректировка на состояние отделки

В отличие от предыдущей поправки, под состоянием отделки подразумевается состояние внутреннего ремонта помещения объекта оценки и объектов-аналогов.

Данный показатель также субъективен и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о состоянии отделки, как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях.

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

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

Корректировка на состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку - "коммунальные сверху").
2. арендная плата включает коммунальные платежи (т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи "коммунальные входят").

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Корректировка на налог на добавленную стоимость

НДС не является ценообразующим фактором (см. в частности Определение Верховного Суда от 15.02.2018 № 5-КГ17-258) и, как следствие, не может рассматриваться в качестве корректировки.

Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Арендная ставка без корректировки, руб./кв.м./год		13 846,15	12 000,00	14 652,01	13 090,91
Набор передаваемых прав		Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		13 846,15	12 000,00	14 652,01	13 090,91
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		13 846,15	12 000,00	14 652,01	13 090,91
Дата		актуально на дату оценки			
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		13 846,15	12 000,00	14 652,01	13 090,91
Условия проведения сделки (скидка на торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		13 430,77	11 640,00	14 212,45	12 698,18
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		13 430,77	11 640,00	14 212,45	12 698,18
Локальное местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		13 430,77	11 640,00	14 212,45	12 698,18
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия



Корректировка		0,84	0,84	1,00	0,84
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		11 281,85	9 777,60	14 212,45	10 666,47
Площадь, кв.м.	24,70	130,00	200,00	81,90	220,00
Корректировка		1,326	1,427	1,226	1,450
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		14 962,08	13 952,40	17 424,84	15 469,43
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		14 962,08	13 952,40	17 424,84	15 469,43
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да	да
Корректировка		0,95	0,95	0,95	0,95
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		14 213,98	13 254,78	16 553,60	14 695,95
Этаж	2 этаж и выше	Цоколь	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,24	0,94	1,24	1,24
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		17 580,45	12 459,49	20 474,19	18 176,58
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		17 580,45	12 459,49	20 474,19	18 176,58
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		17 580,45	12 459,49	20 474,19	18 176,58
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка		1,00	1,11	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		17 580,45	13 830,04	20 474,19	18 176,58
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		17 580,45	13 830,04	20 474,19	18 176,58
Результаты расчетов					



Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./год		17 580,45	13 830,04	20 474,19	18 176,58
Количество корректировок		5	6	4	5
Коэффициент соответствия объекту оценки (величина, обратная количеству корректировок)		0,20	0,17	0,25	0,20
Весовая доля		0,24	0,20	0,31	0,24
Весовой вклад		4 305,42	2 822,46	6 267,61	4 451,41
Расчет по весовым долям		$17580,45 \times 0,24 + 13830,04 \times 0,2 + 20474,19 \times 0,31 + 18176,58 \times 0,24 = 17846,89$ руб.			
Итоговое значение (с учетом НДС), руб./кв.м./год	17 846,89				
Стандартное отклонение выборки	2 755,46				
Коэффициент вариации выборки, %	15,44				
Арендная плата (с учетом НДС), руб./год	440 818,18				
Арендная плата (с учетом НДС), наименьшая, руб./год	341 601,90				
Арендная плата (с учетом НДС), наибольшая, руб./год	505 712,49				
Арендная плата (с учетом НДС), руб./мес.	36 734,85				
Арендная плата (с учетом НДС), наименьшая, руб./мес.	28 466,82				
Арендная плата (с учетом НДС), наибольшая, руб./мес.	42 142,71				

Согласование скорректированных величин

Порядок расчета средневзвешенной величины рыночной стоимости годовой арендной платы объекта аренды:

1) Показатель количества корректировок отражает количество произведенных корректировок по каждому из объектов-аналогов.

2) Коэффициент соответствия объекта-аналога объекту оценки определяется отношением 1 (единицы) к показателю количества корректировок этого аналога.

3) Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым водились меньшее количество корректировок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Весовая доля представляет собой результат деления коэффициента соответствия аналога объекту оценки на сумму показателей коэффициента соответствия всех аналогов.

4) Весовой вклад определяется как произведение весовой доли на скорректированную стоимость соответствующего объекта-аналога.

5) Величина рыночной ставки объекта аренды за 1 кв.м/год, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма весовых вкладов всех объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.), рассчитанная с использованием сравнительного подхода, по состоянию дату оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 28 466,82 руб. до 42 142,71 руб.

и, по мнению оценщика, составляет, составляет, округленно: 36 734,85 руб. в месяц.

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

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.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже).

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- налог на имущество – согласно действующему законодательству;
- затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).

7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Таким образом, для реализации затратного подхода к оценке рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости, необходимо для начала определить стоимость самого объекта недвижимости (права собственности). В связи с тем, оценщик не располагает сведениями и документами для оценки объекта аренды затратным подходом, а, кроме того, объект аренды является встроенным помещением, и, соответственно, затратный подход для его оценки не применим. Для расчета стоимости права собственности объекта аренды будет использован сравнительный подход.

Подробное описание характеристик объектов-аналогов для объекта аренды приведены в Таблице ниже.



Перечень объектов-аналогов (для расчета стоимости права собственности на объект аренды)

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://realty.yandex.ru/offer/6277929472340981627/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.3_m_7320391947	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7643957156	https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359
Дата	26 сентября 2025 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б	Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, 127	Санкт-Петербург, 13-я Красноармейская ул., 17	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 49	Санкт-Петербург, Измайловское, 1-я Красноармейская улица, 14 / 2-я Красноармейская улица, 11
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	24,70	80,00	51,30	141,70	115,00
Этаж	2 этаж и выше	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Отдельный вход	нет	да	да	да	да
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	комфортный ремонт (отделка "премиум")
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	Подлежит определению	8 500 000,00	7 500 000,00	14 700 000,00	16 900 000,00
Цена продажи (предложения) с НДС, руб./кв.м	Подлежит определению	106 250,00	146 198,83	103 740,30	146 956,52
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Локальное местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала

К ценам аналогов должны быть сделаны следующие корректировки:

Первая группа элементов сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на передаваемые права

У объекта оценки и у всех аналогов право собственности – поправки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Приведенные цены предусматривают типичные условия (единовременный платеж) – поправки не требуется.

Корректировка на условия рынка

Аналоги действительны (актуальны) на дату оценки – поправки не требуется.

Корректировка на условия сделки

Значения скидки на торг цен предложения при активном рынке имеют следующее значения и определены согласно актуальным данным сайта <https://statielt.ru/>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Вторая группа элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения используются показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

Исходя из описания аналогов, к наиболее значимым факторам, влияющим на цену в рассматриваемом секторе, относятся: глобальное и локальное местоположение, размер (площадь), наличие отдельного входа, этаж, физическое состояние и состояние отделки, тип объекта.

При необходимости, в отсутствии в объявлениях о продаже объектов-аналогов, оценщик связывался по контактам, указанным в объявлении и устно по телефону уточнял необходимые сведения, если это было возможно.

Корректировка на глобальное местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Поскольку в месте расположения объекта оценки имеется небольшое, но достаточное количество предложений по продаже объектов, схожих с объектом аренды, подбор аналогов осуществлялся с учетом глобального местоположения. Поправка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение

Вторым, не менее значим показателем местоположения, является локальное местоположение объекта оценки в пределах региона.

В месте расположения объекта оценки имеется небольшое, но достаточное количество предложений по продаже объектов, схожих с оцениваемым, подбор аналогов осуществлялся с учетом локального местоположения. Поправка не требуется.

Корректировка на красную линию

Следующим важным показателем местоположения является расположение объекта относительно красной линии или внутри квартала.

В соответствии Интернет-ресурсом statrielt.ru, значения корректировок данного фактора имеют следующие значения:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,63	0,82	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,90
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	1,02	0,96

Корректировка на размер (площадь)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

Значения масштабного фактора определены согласно актуальным данным сайта <https://statrielt.ru/>

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

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

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на материал стен

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от материала стен, что позволяет сравнивать объекты в зависимости от их капитальности.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,77	0,72	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,93	0,91	0,95
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,78	0,73	0,83

Корректировка на наличие отдельного входа

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа.

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,88	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Корректировка на этаж

Стоимость объекта недвижимости находится в зависимости от этажа, на котором он расположен. Предпочтительным для коммерческой недвижимости являются первые этажи, и, как следствие, имеют более высокую цену в сравнении с объектами, расположенными в подвале, цоколе или выше первого этажа.

В соответствии Интернет-ресурсом statistelt.ru, значения корректировок данного фактора имеют следующие показатели:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,95
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,01	0,93
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,81	0,76
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,01	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,97	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,94	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,95
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,01	0,94

Корректировка на тип объекта

Важным фактором, влияющим на цену, является тип объекта – встроенное помещение, имеющее стену, общую с другими помещениями или отдельно стоящее здание. Значения коэффициента имеют следующие величины.

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
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	0,91	0,90	0,92

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта недвижимости можно условно разделить на хорошее (новое здание, недавно сделанный капитальный ремонт), удовлетворительное состояние (ремонт произведен достаточно давно, имеются существенные дефекты физического состояния), неудовлетворительное состояние (ветхое, аварийное здание).

Следует иметь в виду, что данный показатель весьма субъективный и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о физическом состоянии здания как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях.

В соответствии Интернет-ресурсом statielt.ru, значения корректировок данного фактора имеют следующие показатели:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,72	0,50

Корректировка на состояние отделки

В отличие от предыдущей поправки, под состоянием отделки подразумевается состояние внутреннего ремонта помещения объекта оценки и объектов-аналогов.

Данный показатель также субъективен и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о состоянии отделки, как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях.

Значения данного фактора определяются согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера:

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,31	1,49	1,76
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,13	1,34
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,67	0,88	1,00	1,18
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,57	0,74	0,84	1,00

Корректировка на налог на добавленную стоимость

НДС не является ценообразующим фактором (см. в частности Определение Верховного Суда от 15.02.2018 № 5-КГ17-258) и, как следствие, не может рассматриваться в качестве корректировки.



Применение корректирующих коэффициентов. Расчет рыночной стоимости права собственности объекта аренды

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Стоимость без корректировки, руб./кв.м.		106 250,00	146 198,83	103 740,30	146 956,52
Набор передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		106 250,00	146 198,83	103 740,30	146 956,52
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		106 250,00	146 198,83	103 740,30	146 956,52
Дата		актуально на дату оценки			
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		106 250,00	146 198,83	103 740,30	146 956,52
Условия проведения сделки (скидка на торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 000,00	140 350,88	99 590,68	141 078,26
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 000,00	140 350,88	99 590,68	141 078,26
Локальное местоположение	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 000,00	140 350,88	99 590,68	141 078,26
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 000,00	140 350,88	99 590,68	141 078,26
Площадь, кв.м.	24,70	80,00	51,30	141,70	115,00
Корректировка		1,221	1,132	1,346	1,299



Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		124 556,67	158 919,28	134 027,25	183 239,99
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		124 556,67	158 919,28	134 027,25	183 239,99
Наличие отдельного входа	нет	да	да	да	да
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,91
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		113 346,57	144 616,55	121 964,80	166 748,39
Этаж	2 этаж и выше	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,31	1,06	1,06	1,06
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		147 980,24	152 741,07	128 816,75	176 116,27
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		147 980,24	152 741,07	128 816,75	176 116,27
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		147 980,24	152 741,07	128 816,75	176 116,27
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	комфортный ремонт (отделка "премиум")
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,76
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		147 980,24	152 741,07	128 816,75	133 848,37
Результаты расчетов					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		147 980,24	152 741,07	128 816,75	133 848,37
Количество корректировок		4	4	4	5
Коэффициент соответствия объекту оценки (величина, обратная количеству корректировок)		0,25	0,25	0,25	0,20
Весовая доля		0,26	0,26	0,26	0,21
Весовой вклад		38 942,17	40 195,02	33 899,15	28 178,60
Расчет по весовым долям		147980,24 x 0,26 + 152741,07 x 0,26 + 128816,75 x 0,26 + 133848,37 x 0,21 = 141214,94 руб.			
Итоговое значение (с учетом НДС), руб./кв.м.	141 214,94				
Стандартное отклонение выборки	11 344,01				



Коэффициент вариации выборки, %	8,03
Стоимость (с учетом НДС), руб.	3 488 009,02
Стоимость (с учетом НДС), наименьшая, руб.	3 181 773,81
Стоимость (с учетом НДС), наибольшая, руб.	3 772 704,53

Согласование скорректированных величин

Порядок расчета средневзвешенной величины рыночной стоимости права собственности объекта аренды:

- 1) Показатель количества корректировок отражает количество произведенных корректировок по каждому из объектов-аналогов.
- 2) Коэффициент соответствия объекта-аналога объекту оценки определяется отношением 1 (единицы) к показателю количества корректировок этого аналога.
- 3) Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым водились меньшее количество корректировок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Весовая доля представляет собой результат деления коэффициента соответствия аналога объекту оценки на сумму показателей коэффициента соответствия всех аналогов.
- 4) Весовой вклад определяется как произведение весовой доли на скорректированную стоимость соответствующего объекта-аналога.
- 5) Величина рыночной стоимости права собственности объекта аренды за 1 кв.м/год, рассчитанная сравнительным подходом, примененным в рамках затратного подхода, определяется как сумма весовых вкладов всех объектов-аналогов.

Вывод

На основании вышеизложенного, рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.), рассчитанная с использованием сравнительного подхода, примененным в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 3 181 773,81 руб. до 3 772 704,53 руб.

и, по мнению оценщика, составляет: 3 488 009,02 руб.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации принимается равным 9%, согласно актуальным данным сайта <https://statrielt.ru/>

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

а) Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_a,$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду (Арендопригодная площадь), м²;

C_a – арендная ставка, руб./м².

Арендопригодная площадь объектов-аналогов, сдающихся этажами или несколькими помещениями принимается равной общей площади помещений, включая вспомогательные помещения и места общего пользования.

б) Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от неиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

ДВД определяется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_3 \times K_C, \text{ где}$$

ПВД - потенциальный валовой доход;

K₃ - коэффициент загрузки площадей;

K_C - коэффициент сбора платежей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей объекта. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом неиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей

сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году (12 месяцев).

Потери арендной платы, процент недозагрузки принимаются равным 9%, согласно актуальным данным сайта <https://statrielt.ru/>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,97	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,69	0,89	0,80
3	Складские помещения и здания	0,89	0,97	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	0,86

в) Определение операционных расходов - Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

постоянные;

переменные (эксплуатационные);

расходы (резерв) на замещение.

К постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Условно-переменные расходы включают в себя коммунальные платежи, расходы по обеспечению безопасности, заработную плату обслуживающего персонала и налог на нее. К расходам на замещение относится резервный фонд на восстановление (на текущий ремонт), а также расходы на ремонт капитальный.

Операционные расходы принимаются равным 19%, согласно актуальным данным сайта <https://statrielt.ru/>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	0,19
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,18	0,15

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта оценки методом капитализации доходов «обратной задачей»

Расчет стоимости арендной платы объекта оценки затратным подходом

Показатель	Расчет
Стоимость объекта недвижимости, руб.	3 488 009,02
Коэффициент капитализации, %	9,00%
Чистый операционный доход, руб./год	313 920,81
Операционные расходы	19,00%
Действительный валовый доход, руб.	387 556,56

Недозагрузка, %	9,00%
Потенциальный валовый доход, руб./год	425 886,33
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./год	425 886,33
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./мес.	35 490,53

Аналогичным образом производится расчет наименьшей и наибольшей рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Расчет
Стоимость объекта недвижимости, наименьшая, руб.	3 181 773,81
Коэффициент капитализации, %	9,00%
Чистый операционный доход, руб./год	286 359,64
Операционные расходы	19,00%
Действительный валовый доход, руб.	353 530,42
Недозагрузка, %	9,00%
Потенциальный валовый доход, руб./год	388 494,97
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./год	388 494,97
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./мес.	32 374,58

Показатель	Расчет
Стоимость объекта недвижимости, наибольшая, руб.	3 772 704,53
Коэффициент капитализации, %	9,00%
Чистый операционный доход, руб./год	339 543,41
Операционные расходы	19,00%
Действительный валовый доход, руб.	419 189,39
Недозагрузка, %	9,00%
Потенциальный валовый доход, руб./год	460 647,68
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./год	460 647,68
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб./мес.	38 387,31

Таким образом, рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.), рассчитанная Затратным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 32 374,58 руб. до 38 387,31 руб.

и, по мнению оценщика, составляет, составляет: 35 490,53 руб. в месяц.

Согласование результатов оценки

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета использовались два подхода – сравнительный и затратный.

Расчет весовых коэффициентов, применяемых к используемым подходам к оценке рыночной стоимости недвижимости

Критерий	Подход/Баллы	
	Затратный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	4	4
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	4	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	4	4
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	3	4
Общее количество баллов	15	17
	32	
Итоговые весовые коэффициенты	0,469	0,531

Более низкое значение величины весового коэффициента затратного подхода в сравнении со сравнительным подходом обусловлено следующим:

Согласно ФСО №7 п.24в, «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).

В связи с тем, что расчет в рамках затратного подхода очень чувствителен к величине выбранного коэффициента капитализации, его способность отразить реальную рыночную стоимость ниже, чем у сравнительного подхода.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	–
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	36 734,85	0,543
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	35 490,53	0,457
Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб., с учетом НДС	36 166,02	
Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб., без учета НДС, руб.	30 138,35	
Величина НДС, руб.	6 027,67	

Таким образом, исходя из полученных результатов и приведенных выше рассуждений, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.), по состоянию на 26 сентября 2025 г., без учета НДС, составляет в месяц:
30 138,35 руб. (Тридцать тысяч сто тридцать восемь рублей 35 копеек)
Величина НДС (20%): 6 027,67 руб. (Шесть тысяч двадцать семь рублей 67 копеек)
Рыночная стоимость с учетом НДС: 36 166,02 руб. (Тридцать шесть тысяч сто шестьдесят шесть рублей 02 копейки)

Границы интервала, в пределах которых находится рыночная стоимость

Согласно Справочнику "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки" 2017 г. под ред. Лейфера Л.А., неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке составляет:

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Высококласная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
4.1. Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	5,5	5	6
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9

Выявление границ интервала производится путем сравнения полученных значений границ интервала в результате применения соответствующего подхода с одной стороны и расчетом, производимым как результат применения подхода, скорректированный на величину неопределенности по Справочнику под ред. Лейфера Л.А.

По стоимости объектов-аналогов наименьшая стоимость определена по формуле:

*Наименьшее значение стоимости среди объектов-аналогов за единицу сравнения * количество единиц сравнения в оцениваемом объекте*

А наибольшая стоимость определена по формуле:
*Наибольшее значение стоимости среди объектов-аналогов за единицу сравнения * количество единиц сравнения в оцениваемом объекте*

По справочнику Лейфера Л.А. наименьшая стоимость определена по формуле:
*Стоимость, полученная в результате применения подхода * (1 - значение неопределенности по Лейферу Л.А. / 100)*

А наибольшая стоимость определена по формуле:
*Стоимость, полученная в результате применения подхода * (1 + значение неопределенности по Лейферу Л.А. / 100)*

Границы интервала определяются в следующих величинах:

Границы интервала	По стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	По стоимости объектов-аналогов в затратном подходе	По справочнику Лейфера Л.А.	Итого
Стоимость наименьшая, округленно, руб.	28 466,82	32 374,58	30 198,63	28 466,82
Стоимость наибольшая, округленно, руб.	42 142,71	38 387,31	42 133,41	42 142,71

Границами интервала, по мнению Оценщика, являются наименьшее и наибольшее значение из полученных стоимостей различных вариантов определения границ.

Таким образом, исходя из полученных результатов и приведенных выше рассуждений, Оценщик пришел к следующему выводу, что границами интервала, в пределах которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки (величины арендной платы за объект недвижимости (Нежилое помещение, площадью 24,7 кв.м), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки д. 114, литера Б (часть пом. 50 площадью 10 м.кв., пом. 51 площадью 14,7 м.кв.)), с учетом НДС, составляют:

от 28 466,82 руб./месяц до 42 142,71 руб./месяц

Используемые методические и нормативно-технические материалы

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
4. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
10. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
11. Информационные газеты и журналы, интернет-сайты.

Приложения/Документы

Приложение 1. Объекты-аналоги сравнительного подхода

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_pod_lyubye_tseli_4495427634

Сдам Помещение под магазин, кафе, под любые цели

150 000 ₽ в месяц

История цены

1154 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽, без комиссии

8 938 807-43-97

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё слайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамиль
Компания
На Avito с 2015

Активация Windows

Сообщения

Сдам Помещение под магазин, кафе, под любые цели

150 000 ₽ в месяц

История цены

1154 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽, без комиссии

8 938 807-43-97

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё слайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамиль
Компания
На Avito с 2015

Активация Windows

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 130 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 18 кВт

Тип аренды: прямая

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 ₽

Посмотреть пример отчёта



Сдам Помещение под магази... x +

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_pod_lyubye_tseli_4495427634

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 131

- Технологический ин-т II 🚶 11-15 мин.
- Технологический ин-т I 🚶 11-15 мин.
- Садовая 🚶 11-15 мин.

[Скрыть карту ^](#)

150 000 Р в месяц

📈 История цены

1 154 Р в месяц за м², залог 150 000 Р, без комиссии

8 938 807-43-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё слайте?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамиль
Компания
На Авито с 2015

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения ^

Сдам Помещение под магази... x +

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_pod_lyubye_tseli_4495427634

Описание

Сдам помещение под любые цели !!!На данный момент продуктовый магазин ,с оборудованием!
Есть отдел выпечка , общепит!

Оздании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 4495427634 · 29 августа в 18:24 · 1080 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бч Большевик Стр. 21 · Бч Вольная 35с4 · Бч Большой Балканский 20 · Б... Ещё 16

8 938 807-43-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё слайте?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рамиль
Компания
На Авито с 2015
[Реквизиты проверены](#)

12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения ^



https://spb.cian.ru/rent/commercial/317952142/

Обновлено: вчера, 17:04 492 просмотра, 3 за сегодня, 296 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 200 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Лермонтовский просп., 22-24 На карте
 00 Балтийская 16 мин. 00 Технологический институт 19 мин. 00 Садовая 21 мин.

Отзыв о сайте



5 фото

200 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 194 000

Цена за метр 12 000 руб в год
 Налог НДС включен: 33 333 руб
 Комиссия 70%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 981 954-70-66

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс "Параметры"
 Документы проверены

Отзыв о сайте



Площадь 200 м² Этаж 1 из 6 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

200 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 194 000

Цена за метр 12 000 руб в год
 Налог НДС включен: 33 333 руб
 Комиссия 70%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 981 954-70-66

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс "Параметры"
 Документы проверены



Аренда помещения свободн... x +
 https://spb.dan.ru/rent/commercial/317952142/

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 200 м²

ID: 831842
 Помещение в аренду . Два входа ,с улицы и со двора . Отдельный вход. Косметический ремонт. Центр города . Удобная локация.

Возможное назначение

Офис Склад
 Торговая площадь

Ещё: свободное назначение, банк, бытовые услуги, гостиница, общепит

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону
 +7 981 954-70-66

200 000 ₽/мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 194 000

Цена за метр 12 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 33 333 ₽
 Комиссия 70%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 981 954-70-66
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс

Отзыв о сайте

Аренда помещения свободн... x +
 https://spb.dan.ru/rent/commercial/317952142/

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 200 м²

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 981 954-70-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия аренды

Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Комиссия от клиента	70%

Об объекте

Площадь 200 м²

200 000 ₽/мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 194 000

Цена за метр 12 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 33 333 ₽
 Комиссия 70%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 981 954-70-66
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс

Отзыв о сайте



Аренда помещения свободн... x +

https://spb.dan.ru/rent/commercial/317952142/

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 200 м²

Этаж 1 из 6

Вход Отдельный с улицы

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Цена за метр 12 000 Р в год
Налог НДС включен: 33 333 Р
Комиссия 70%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 981 954-70-66

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Адвекс**
Документы проверены

РИЕЛТОР **Ольга Цоллер**

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аренда помещения свободн... x +

https://spb.dan.ru/rent/commercial/317952142/

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 200 м²

Тип здания Жилой дом Общая площадь 200 м²

Помощь надёжных риелторов
Риелтор партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить отзыв

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Адвекс**
Документы проверены

РИЕЛТОР **Ольга Цоллер**

Старт продаж «Визионер»!
Элитные квартиры рядом с Крестовским о-вом от 27,7 млн Р. Покупай в рассрочку 4 по 25% до июля 2028!



https://spb.cian.ru/rent/commercial/319807071/

Обновлено: 6 авг, 16:08 124 просмотра, 5 за сегодня, 79 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 81,9 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Сенной, наб. Крюкова Канала, 24Б [На карте](#)
Технологический институт 16 мин. Садовая 17 мин. Балтийская 19 мин.
Посмотреть ещё 2

Отзыв о сайте



100 000 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 14 653 руб. в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 991-31-80
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Аватэра
Документы проверены

9 фото



Площадь 81,9 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

Отзыв о сайте

100 000 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 14 653 руб. в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 991-31-80
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Аватэра
Документы проверены

Найти Объект в работе



Снять помещение свободное назначения

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319807071/

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 81,9 м²

Сдаётся стильное и светлое помещение на набережной Крюкова канала — идеальное пространство для тех, кто ищет помещение для бизнеса в центре Петербурга!

Площадь — 81,9 кв.м, цокольный этаж, но совсем не подвал: в помещении пять окон, много естественного света и ощущение уюта. Внутри сделан качественный ремонт, можно заезжать и начинать работать без вложений.

Отдельный вход со двора — это и тишина, и приватность, что особенно важно для быти-сферы, офиса или студии. Помещение подключено к центральным коммуникациям: вода, отопление, канализация. Электрическая мощность — 5 кВт, этого достаточно для стабильной работы техники и оборудования. Есть аккуратный санузел с душой.

Идеально подойдёт под салон красоты, кабинет массажа или косметолога, а также для шоурума, магазина, творческого или офисного пространства. Локация отличная: до метро Технологический институт — 20 минут пешком, при этом сам район тихий, с атмосферой старого города.

Это то место, куда захочется возвращаться — и вам, и вашим клиентам.

Звоните, договоримся о просмотре, такие объекты долго не задерживаются!

[Свернуть](#)

100 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 14 653 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 991-31-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Аватерра**

[Отзыв о сайте](#)

Снять помещение свободное назначения

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319807071/

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 81,9 м²

Офис

Ещё: салон красоты, фотостудия, йога, клиентский офис, маникюр, массажный салон, косметология

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

+7 911 991-31-80

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 911 991-31-80
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

100 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 14 653 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 991-31-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Аватерра**

[Отзыв о сайте](#)

Условия аренды



Снять помещение свободное назначения

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319807071/

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 81,9 м²

Предоплата	1 год
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	81,9 м²
Этаж	-1 из 5
Мощность, кВт	5
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный со двора

Отзыв о сайте

100 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 14 653 руб в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 991-31-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

Агентство недвижимости **Аватерра**

Снять помещение свободное назначения

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319807071/

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 81,9 м²

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь 81,9 м²

Центральное отопление

Отзыв о сайте

Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 991-31-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости **Аватерра**

Документы проверены

Въезд 16 лет Объектов в работе 33

Риелтор **Екатерина Глушакова**

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

Старт продаж «Визионер»

Элитные квартиры рядом с Крестовским о-

https://spb.cian.ru/rent/commercial/319105579/

Обновлено: 15 сен, 15:29 • 97 просмотров, 3 за сегодня, 56 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 220 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Измайловское, наб. Реки Фонтаны, 130 [На карте](#)
 Технологической институт 12 мин. Садовая 17 мин. Спасская 17 мин.
 Посмотреть ещё 2

[Отзыв о сайте](#)



240 000 руб./мес. ▲ ▼ ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр _____ 13 091 руб. в год
 Налог _____ НДС включен: 40 000 руб.
 Комиссия _____ 50%
 Коммунальные платежи _____ включены
 Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 981 159-09-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

⚡ Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Большой Дом**
 📄 Документы проверены

[Отзыв о сайте](#)

20 фото



Площадь: 220 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- 👤 Охват населения
- 📍 Арендные ставки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения
- 🚗 Автомобильный трафик
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

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

240 000 руб./мес. ▲ ▼ ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр _____ 13 091 руб. в год
 Налог _____ НДС включен: 40 000 руб.
 Комиссия _____ 50%
 Коммунальные платежи _____ включены
 Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 981 159-09-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

⚡ Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Большой Дом**
 📄 Документы проверены



Аренда помещения свободн... x +

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319105579/

Фотографии (20) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 220 м²

Сдается уникальное помещение в самом сердце города! 220(на самом деле больше) кв.м свободного назначения с винтажным шармом и необычным историческим дизайном, цокольный этаж. Идеально для бизнеса, которому важна атмосфера и престиж. Удобная транспортная доступность, идеально подойдет под магазин, офис, коворкинг и другое. Личный отдельный вход. Набережная в двух шагах, рядом отели, кафе, рестораны. Закрытая территория/шлагбаум/ количество мест несколько, возможно все виды машин. Пишите, звоните, задавайте вопросы.

1 Линия
 Супер трафик
 50 квт
 Вентиляция
 Ремонт
 10-15 мин пешей доступности М Технологический институт
 Арендные каникулы
 Обеспечительный платеж
 Договор аренды возможно на длительный срок
 Подробности в ЛС по телефону

Свернуть ^

240 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 232 800

Цена за метр 13 091 ₽ в год
 Налог НДС включен: 40 000 ₽
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 981 159-09-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Большой Дом

Отзыв о сайте

Возможное назначение

Свободное назначение

Аренда помещения свободн... x +

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319105579/

Фотографии (20) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 220 м²

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

+7 981 159-09-81

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 981 159-09-81
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

240 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 232 800

Цена за метр 13 091 ₽ в год
 Налог НДС включен: 40 000 ₽
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 981 159-09-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Большой Дом

Отзыв о сайте

Условия аренды

Обеспечительный платеж	200 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Кенды	Субаренда



Аренда помещения свободн... x +
 https://spb.dan.ru/rent/commercial/319105579/

Фотографии (20) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 220 м²

Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	1 мес.
Арендные каникулы	Да
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	220 м²
Этаж	1 из 2
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	50
Высота потолков	2,6 м
Витринные окна	Нет

Отзыв о сайте яние Типовой ремонт

240 000 ₽/мес. ali ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 232 800 >

Цена за метр _____ 13 091 ₽ в год
 Налог _____ НДС включен: 40 000 ₽
 Комиссия _____ 50%
 Коммунальные платежи _____ включены
 Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 981 159-09-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Большой Дом
Документы проверены

Аренда помещения свободн... x +
 https://spb.dan.ru/rent/commercial/319105579/

Фотографии (20) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 220 м²

Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

🗺️ Похожие рядом

Инфраструктура

Панорама

240 000 ₽/мес. ali ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 232 800 >

Цена за метр _____ 13 091 ₽ в год
 Налог _____ НДС включен: 40 000 ₽
 Комиссия _____ 50%
 Коммунальные платежи _____ включены
 Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 981 159-09-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Большой Дом
Документы проверены

Аренда помещения свободн... x +

https://spb.dan.ru/rent/commercial/319105579/

Фотографии (20) Описание **Расположение** Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 220 м²

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Большой Дом
Документы проверены

РИЕЛТОР
Венера Мамаева

Арендовать или купить

Офисы, склады, помещения свободного назначения

Помощь надёжных риелторов
Риелтор партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

Отзыв о сайте Оставить заявку

Приложение 2. Объекты-аналоги затратного подхода

<https://realty.yandex.ru/offer/6277929472340981627/>

3 июля, 125 просмотров

80 м², помещение свободного назначения
8 500 000 ₽ ▼ 106 250 ₽ за м²

+7 (911) 139-07-34

Шишкова Ольга Григорьевна
Агентство «Итака Аренда»

Санкт-Петербург, набережная реки Фонтаны, 127
Садовая 14 мин. ▲
ещё 4 станции

Добавить заметку

zoom на неве
РАСПРОДАЖА
ЖИВИТЕ У НЕВЫ
от 3,9 млн

106 250 ₽ за м²

Встроенное помещение, жилой дом

Электроснабжение

Канализация

Отопление

Водопровод

Тип здания — кирпичное

Серия здания индивидуальный проект

Охраны нет

РЕКЛАМА

Калькулятор новосёла
Рассчитайте обстановку заранее и вдохновитесь материалами журнала

История объявлений в этом доме

Последняя цена	Дата снятия
10,4 млн ₽ 130 000 ₽ м²	В продаже В экспозиции 949 д.

В историю объявлений

Описание

3 июля, 125 просмотров

80 м², помещение свободного назначения
8 500 000 ₽ ▼ 106 250 ₽ за м²

+7 (911) 139-07-34

Шишкова Ольга Григорьевна
Агентство «Итака Аренда»

Санкт-Петербург, набережная реки Фонтаны, 127
Садовая 14 мин. ▲
ещё 4 станции

Добавить заметку

zoom на неве
РАСПРОДАЖА
ЖИВИТЕ У НЕВЫ
от 3,9 млн



7-27464 номер объекта в Базе агентства
 Продается цокольное помещение с Арендатором - Театральная студия.
 Помещение расположено во дворе жилого дома, расположенного на углу Вознесенского и Фонтанки.
 Теплое, чистое, комфортное помещение с двумя входами.
 Высота потолка - 2,60. Хороший косметический ремонт.
 Парковка доступна и во дворе, и вдоль улицы.
 Въезд с набережной Фонтанки.
 Удобная шаговая и транспортная логистика. До метро Садовая пешком 7-10 минут.
 Для получения дополнительной информации и организации просмотра - звоните.
 Итака. 30 лет на рынке.

Агентство «Итака Аренда»
 Год основания 1993 367 объектов
 +7 (911) 139-07-34

Расположение
 Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, 127
 Садовая 14 мин. Технологический институт 14 мин. Пушкинская 21 мин. Балтийская 12 мин. Театральная - 2029 г. 15 мин.

Измайловский сад 5 мин. пешком
 река Фонтанка 1 мин. пешком
 Станция Садовая 14 мин. пешком

Предложения рядом Инфраструктура Яндекс.Драйв Транспорт

3 июля, 125 просмотров
 80 м², помещение свободного назначения
 8 500 000 ₽ 106 250 ₽ за м²
 +7 (911) 139-07-34

ИТАКА Шишкова Ольга Григорьевна
 Агентство «Итака Аренда»
 Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, 127
 Садовая 14 мин. ещё 4 станции

Добавить заметку

РЕКЛАМА zoom на неве РАСПРОДАЖА ЖИВИТЕ У НЕВЫ ОТ 3,9 МЛН

Измайловский сад 5 мин. пешком
 река Фонтанка 1 мин. пешком
 Станция Садовая 14 мин. пешком

Предложения рядом Инфраструктура Яндекс.Драйв Транспорт

На Яндекс Картах

3 июля, 125 просмотров
 80 м², помещение свободного назначения
 8 500 000 ₽ 106 250 ₽ за м²
 +7 (911) 139-07-34

ИТАКА Шишкова Ольга Григорьевна
 Агентство «Итака Аренда»
 Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, 127
 Садовая 14 мин. ещё 4 станции

Добавить заметку

РЕКЛАМА Калькулятор новосёла Рассчитайте обстановку заранее и вдохновитесь материалами журнала

РЕКЛАМА zoom на неве РАСПРОДАЖА ЖИВИТЕ У НЕВЫ ОТ 3,9 МЛН

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.3_m_7320391947

Свободного назначения, 51.3 м²

7 500 000 ₽

146 199 ₽ за м²

История цены

8 967 342-00-60

Svetlana
Частное лицо
На Авито с 2021
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Свободного назначения, 51.3 м²

7 500 000 ₽

146 199 ₽ за м²

История цены

8 967 342-00-60

Svetlana
Частное лицо
На Авито с 2021
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 51.3 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 3 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

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 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение



Свободного назначения, 51.3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.3_m_7320391947

Санкт-Петербург, 13-я Красноармейская ул., 17

- Балтийская 11-15 мин.
- Технологический ин-т II 11-15 мин.
- Технологический ин-т I 11-15 мин.

Скрыть карту ^

7 500 000 ₽

146 199 ₽ за м²

История цены

8 967 342-00-60

Svetlana
Частное лицо
На Авито с 2021
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается помещение свободного назначения в центре СПб:

- расположено в доме 1910 г.л.
- назначение: под нежилые цели
- площадь: 51,3 кв.м.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения ^

Свободного назначения, 51.3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.3_m_7320391947

- действующий пункт выдачи заказов Озон (2 года) с ежемесячной арендной платой
- цоколь: -0,5 м,
- высота потолков: 2,54 м.
- 4 больших окна (пластиковые окна двухкамерные стеклопакеты, цвет белый внутри, снаружи цвет коричневый)
- вытяжка (свечка)
- косметический ремонт
- на полу плитка, производство: Италия
- централизованное водоснабжение (ГВС-ХВС) / водоотведение
- электроснабжение, мощность - 3 кВт
- перекрытия междуэтажные: деревянные оштукатуренные по металлическим балкам
- перекрытия подвалы: по металлическим балкам бетонные своды
- вход со двора через ворота с калиткой
- ограничение: выявленный объект культурного наследия «Дом ВЛ. и Н.Д. Каценеленбогенов», в помещении и в подвале где расположено помещение нет элементов культурного наследия с обязанностью их сохранения
- во дворе видеонаблюдение 24/7 Ленинского районного суда - дом 17Б
- 2 станции метро в 10 минутах пешком:
- м. Балтийская, м.Технологический институт I и II
- гостиница Азимут в 2-х минутах пешком
- развитая инфраструктура района
- один собственник - физ.лицо, быстрый выход на сделку, более 5 лет, полная стоимость в ДКП, без обременений
- окупаемость с учетом действующей арендной ставки - 10 лет, с сохранением и переходом прав аренды на нового собственника

7 500 000 ₽

146 199 ₽ за м²

История цены

8 967 342-00-60

Svetlana
Частное лицо
На Авито с 2021
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения ^



Свободного назначения, 51.3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.3_m_7320391947

металлическим балкам

- перекрытия подвалы: по металлическим балкам бетонные своды
- вход со двора через ворота с калиткой
- ограничение: выявленный объект культурного наследия «Дом В.Л. и Н.Д. Каценеленбогенов», в помещении и в подъезде где расположено помещение нет элементов культурного наследия с обязанностью их сохранения
- во дворе видеонаблюдение 24/7 Ленинского районного суда - дом 17Б
- 2 станции метро в 10 минутах пешком: м. Балтийская, м. Технологический институт I и II
- гостиница Азимут в 2-х минутах пешком
- развитая инфраструктура района
- один собственник - физ.лицо, быстрый выход на сделку, более 5 лет, полная стоимость в ДКП, без обременений
- окупаемость с учетом действующей арендной ставки - 10 лет, с сохранением и переходом прав аренды на нового собственника

7 500 000 Р

146 199 Р за м²

История цены

8 967 342-00-60

Svetlana
Частное лицо
На Авито с 2021
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 7320391947 - 18 сентября в 00:24 - 1161 просмотр (+7 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7643957156

Свободного назначения

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



14 700 000 Р
 103 740 Р за м²
[История цены](#)

8 958 419-38-52

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство Недвижимости
 Константин
 Частное лицо
 На Авито с сентября
[Получить приглашение](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения



14 700 000 Р
 103 740 Р за м²
[История цены](#)

8 958 419-38-52

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство Недвижимости
 Константин
 Частное лицо
 На Авито с сентября
[Получить приглашение](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

О помещении

Вход: со двора
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 141,7 м²
 Этаж: цокольный
 Высота потолков: 2,6 м

Отделка: офисная
 Мощность электросети: 15 кВт
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км
 Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик
 Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи
 Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов
 Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 Р](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

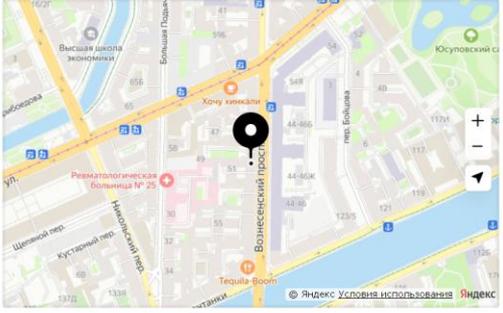


Свободного назначения в С. x +

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7643957156

Расположение

Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 49
 ● Садовая 11-15 мин. ● Спасская 11-15 мин.
 ● Сенная площадь 11-15 мин. [Скрыть карту](#)



14 700 000 Р
 103 740 Р за м²
 История цены

8 958 419-38-52

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости
 Константин
 Частное лицо
 На Авито с сентября
[Посмотреть профиль](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

Свободного назначения в С. x +

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7643957156

Назначение - нежилое. -Вход 1 отдельный со двора

- цокольный этаж, тепло и сухо.
- минимум соседей.
- Высота потолков 2,65м. -Новый стильный ремонт. Все коммуникации новые: новая электрика, сантехника.
- Электричество 15кват, заключенный договор с ПСК.
- Пол: керамогранит.
- Светильники светодиодные. - свободный доступ к помещению 24/7.
- развитый район. -Окна новые стеклопакеты, 6 окон.

Можно сдать в аренду за 160 тыс р мес

Уникальное предложение! -Прямая продажа. Без обременений банка.
 уникальное сочетание цены/ремонта/локации.

Хорошая инвестиция!

О здании

Готовность: в эксплуатации Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
 Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 7643957156 · 16 сентября в 10:37 · 167 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

14 700 000 Р
 103 740 Р за м²
 История цены

8 958 419-38-52

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости
 Константин
 Частное лицо
 На Авито с сентября
[Посмотреть профиль](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359

Купить помещение своб. назн. x +

https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359

Помещение своб. назначения, 115 м², -1/5 этаж

16 900 000 ₽

146 956 ₽/м²

Александр

ИП Лунев Михаил Иванович

Показать телефон

«Лермонтовский 54» от ПИК

«Серия плюс». Выразительная архитектура. Квартиры с террасами и патио

Подробнее

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Санкт-Петербург, Измайловское, 1-я Красноармейская улица, 14 / 2-я Красноармейская улица, 11

Район «Измайловское»

Технологический институт-1 5 мин. ⚡

Технологический институт-2 5 мин. ⚡

Пушкинская 15 мин. ⚡

Площадь	Этажей в здании	Вход в помещение
115 м²	5	Отдельный
Состояние	Мощность	Отопление
С отделкой	15 кВт	Нет

Купить помещение своб. назн. x +

https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359

Описание

★ Предлагаем в продажу помещение, рядом с метро. 113м

Основные характеристики:

- Площадь: 113 м2;
- Мощность электросети: 15 кВт;
- Высота потолков: 2.2м;
- Этаж: -1;
- В 3 минутах от метро Технологический институт;

★ Стоимость, условия сделки: 16 900 000 руб

Описание

- Помещение во дворе, двор всегда открыт, домофон не нужен.
- Во дворе есть парковочные места;
- Отдельный вход;
- 4 окна с фасада и 3 со двора;
- Вывеска, места под рекламу(во дворе),
- ремонт из дорогих материалов, новая система вентиляции, есть возможность установить кондиционер;
- Помещение полностью гидроизолировано;
- Все коммуникации: водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
- Юр. статус: собственность.

Подойдет под любой вид деятельности;

Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время.

★ Мы – АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СЕВЕРО-ЗАПАДА – лидирующий эксперт рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Помещение своб. назначения, 115 м², -1/5 этаж

16 900 000 ₽

146 956 ₽/м²

Александр

ИП Лунев Михаил Иванович

Показать телефон

«Лермонтовский 54» от ПИК

«Серия плюс». Выразительная архитектура. Квартиры с террасами и патио

Подробнее

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Купить помещение своб. назн. x +
https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359

Наши агенты закрывают более 300 сделок в год. Мы строим долгосрочные деловые отношения на основе принципов честности и качественного сервиса с нашими клиентами.

- Работая с нами, вы получите:
 - Высокое качество сопровождения сделки от начала и до конца;
 - Широкий спектр сопутствующих услуг;
 - Оптимизацию ваших расходов при заключении сделки;
 - Экономия Ваших нервов и времени при переговорах;
 - Доступ к уникальной базе объектов, многие из которых отсутствуют в открытой рекламе;
 - Помогаем оформлять ипотеку!

Заходите в наш профиль, чтобы ознакомиться с нашими актуальными предложениями! Если не нашли в нашем профиле то, что Вам подходит – позвоните ☎, и мы обязательно подберем нужный объект по самым выгодным условиям на рынке коммерческой недвижимости!

Добавьте объявление в Избранное, чтобы не потерять!

С Уважением, Николаев Александр.
Недвижимость Северо-Запада. Номер объекта: #150/556085/18014 [Скрыть](#)

Обновлено 9 сентября 9 ❤️ 0

Расположение

Санкт-Петербург, Измайловское, 1-я Красноармейская улица, 14 / 2-я Красноармейская улица, 11

Район «Измайловское»

- Технологический институт-1 5 мин. 🚶
- Технологический институт-2 5 мин. 🚶
- Пушкинская 15 мин. 🚶

«Лермонтовский 54» от ПИК Реклама

«Серия плюс». Выразительная архитектура. Квартиры с террасами и патио

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Купить помещение своб. назн. x +
https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2069801359

Район «Измайловское»

- Технологический институт-1 5 мин. 🚶
- Технологический институт-2 5 мин. 🚶
- Пушкинская 15 мин. 🚶

Все Красота Детские сады Кафе и рестораны Аптеки Продукты Школы Поликлиники и больницы

Риелторы

Все риелторы >

- Владимир... 5 ⭐
- Константин... 5 ⭐
- Светлана... 5 ⭐
- Екатерина... 5 ⭐

Помещение своб. назначения, 115 м², -1/5 этаж

16 900 000 ₹
146 956 ₹/м²

Александр
ИП Лунев Михаил Иванович

Показать телефон

«Лермонтовский 54» от ПИК Реклама

«Серия плюс». Выразительная архитектура. Квартиры с террасами и патио

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Приложение 3. Документы, предоставленные заказчиком

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.				
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026				
Номер кадастрового квартала: 78:32:0161602 Дата присвоения кадастрового номера: 29.08.2012 Ранее присвоенный государственный учетный номер: 78:32:1616Б:2:50; Кадастровый номер 78:32:1616Б:2:50 29.08.2012 Местоположение: г.Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 114, литера Б Площадь, м2: 1255.6 Назначение: Нежилое Назначение: Театра и зрелищ. предпр. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных подвал Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917 Год завершения строительства: данные отсутствуют Кадастровая стоимость, руб: 17665618.03 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:32:0161602:2 Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 78:32:0161602:1314, 78:32:0161602:1315, 78:32:0161602:1316, 78:32:0161602:1317, 78:32:0161602:1318 Виды разрешенного использования: данные отсутствуют Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Голикова Алёна Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Санкт-Петербургский молодежный театр на Фонтанке", 7809010012				
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		Бурмасова С.Н.

Раздел 1 Лист 1



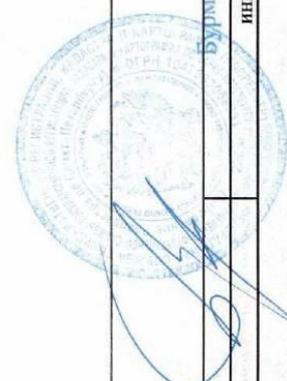
Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербургское государственное учреждение культуры "Санкт-Петербургский Молодежный театр на Фонтанке", ИНН: 7809010012, ОГРН: 1037851018688
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 78-01-68/2001-513.2 13.04.2001 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 465-р, выдан 06.03.2000
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 78-01-68/2001-513.1 13.04.2001 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии 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	подпись	инициалы, фамилия
		Бурмасова С.Н.
	М.П.	



Раздел 4 Лист 3

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 4
20.05.2022г.	
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 	
Масштаб 1:600	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Бурмасова С.Н.

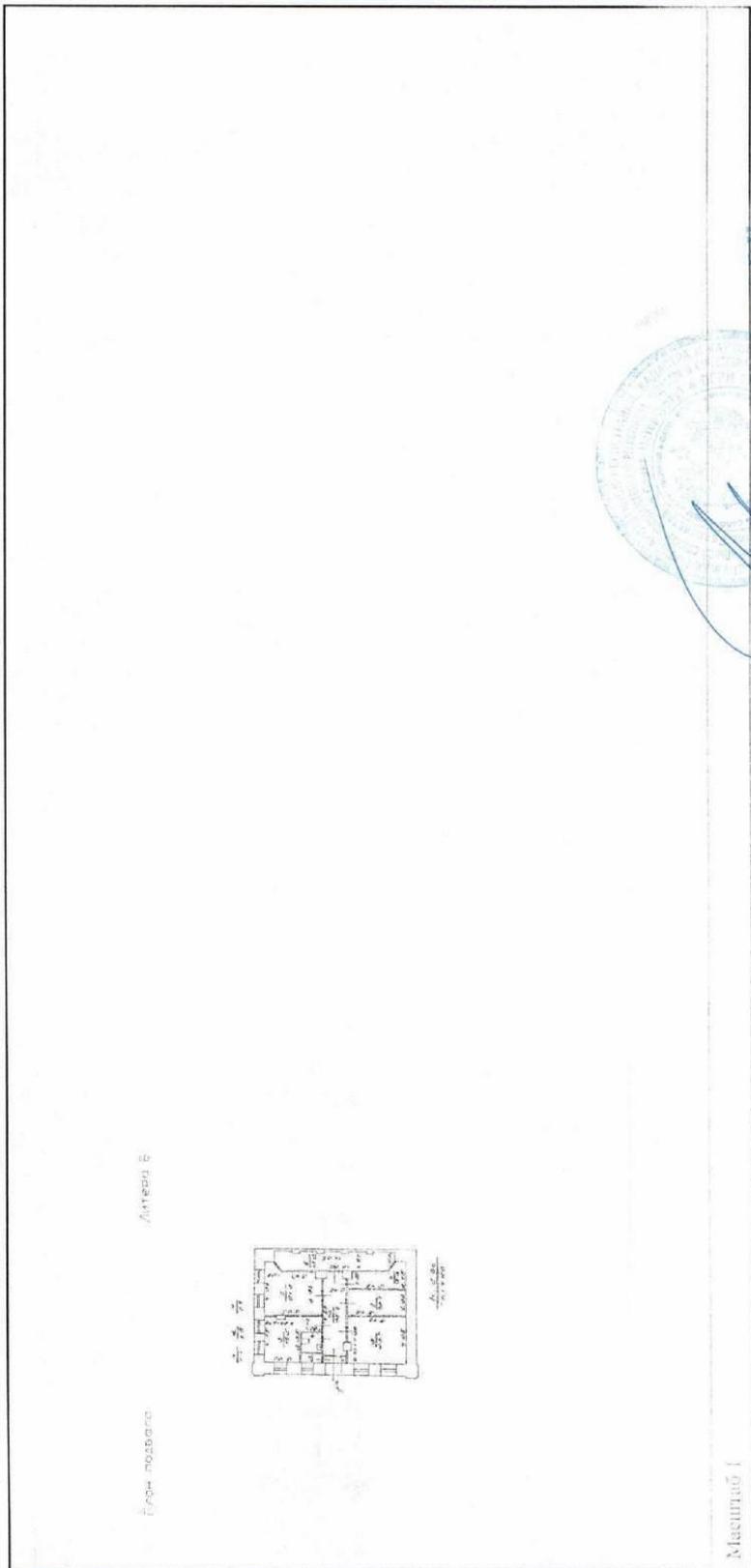
М.П.



Раздел 5 Лист 4

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026			
Номер этажа (этажей): подвал			



Масштаб 1:100

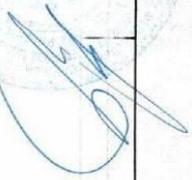
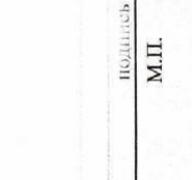
Подпись: **Бурмасова С.Н.**

инициалы, фамилия

М.П.

Подпись и наименование должности

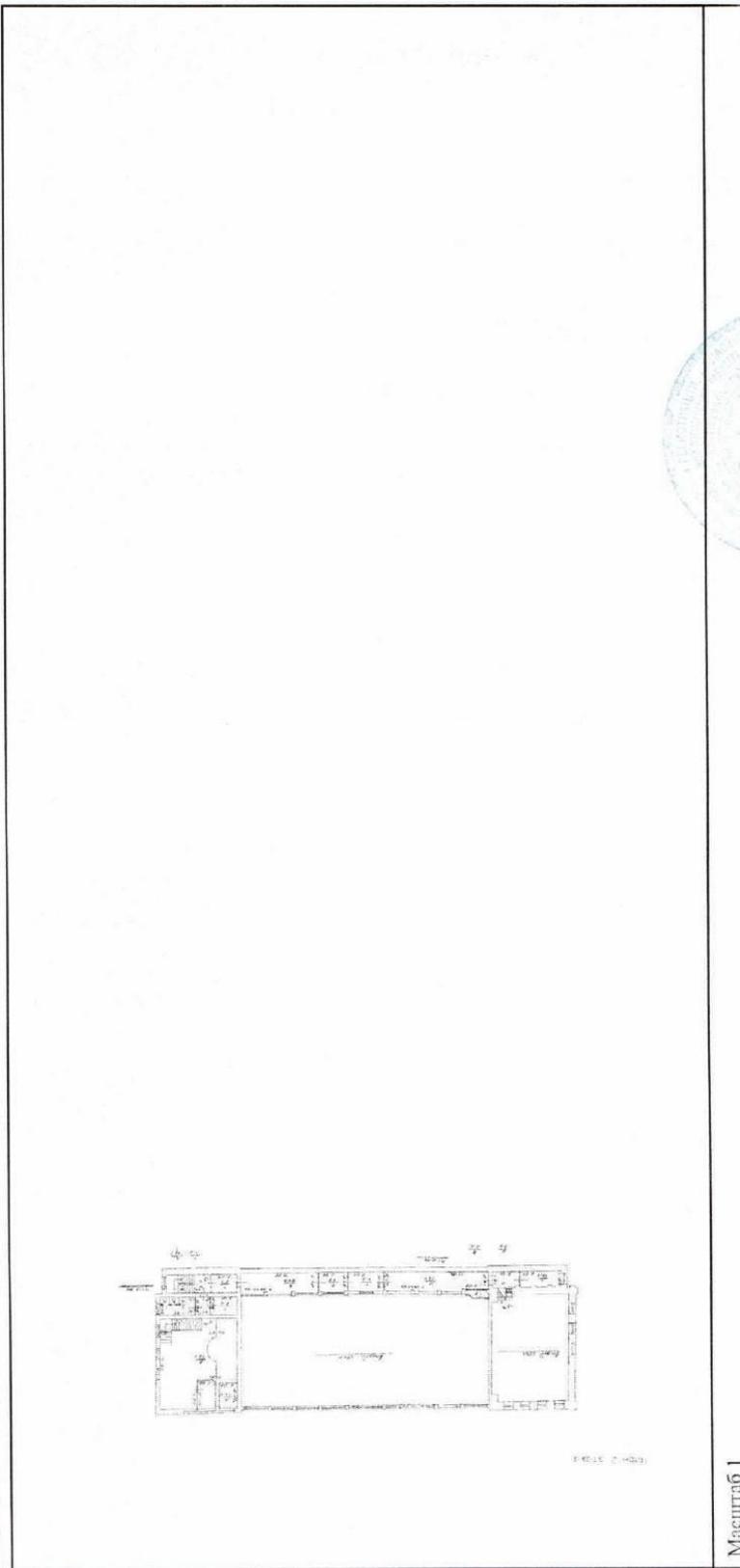


Лист 5			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			
ПОДПИСЬ		ПОДПИСЬ	
			
Бурмасова С.Н.		Бурмасова С.Н.	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
М.П.		М.П.	



Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1



Бурмасова С.Н.

инженер, фанлия

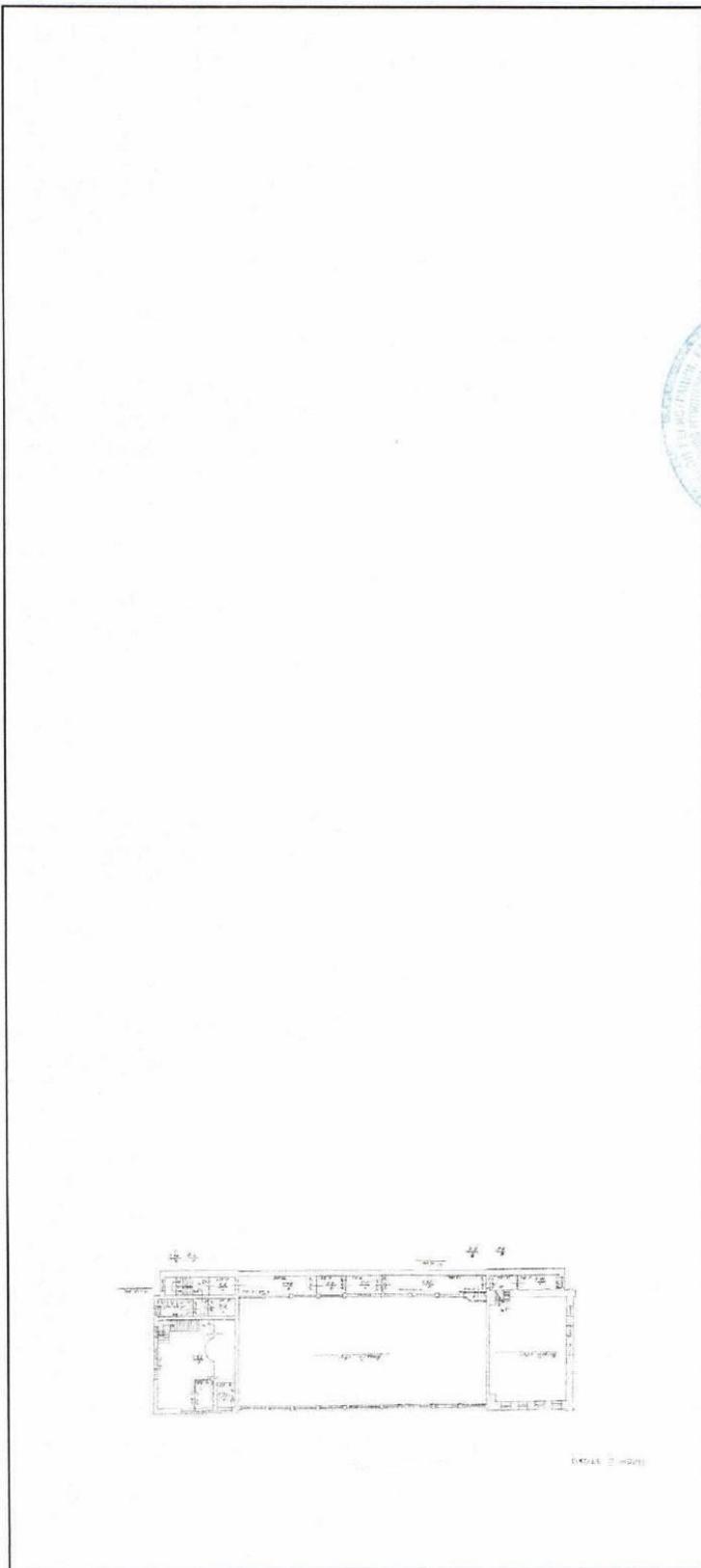
Инженер

М.П.



Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026			
Номер этажа (этажей): 2			



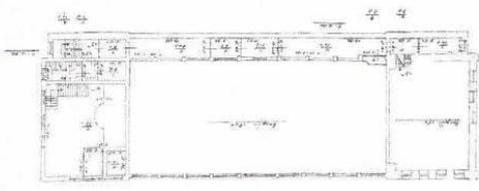
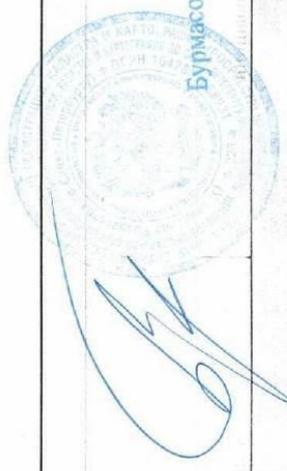
Масштаб 1



Бурмасова С.Н.
Инженер-конструктор

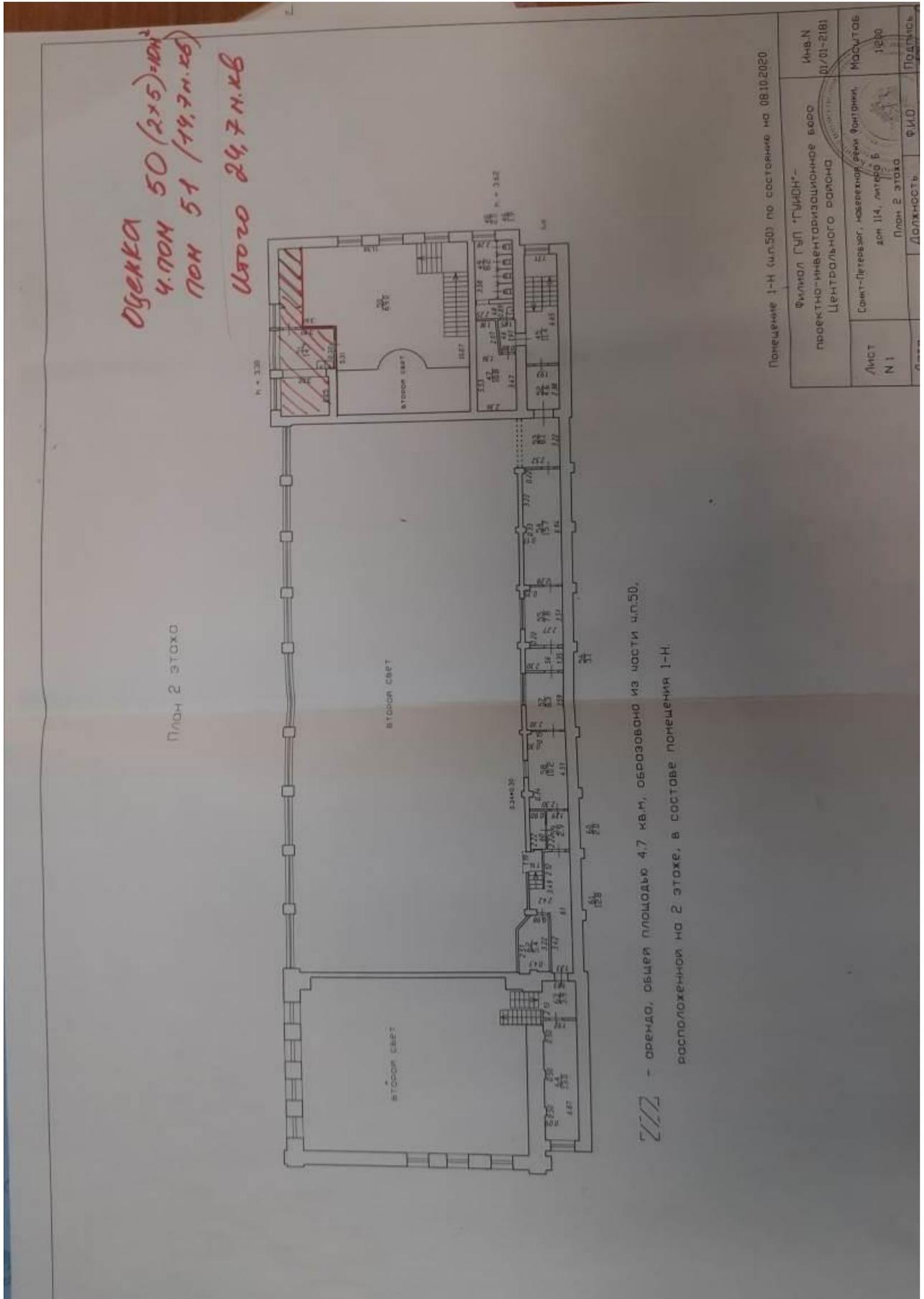
М.П.



Лист 8			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.05.2022г.			
Кадастровый номер: 78:32:0161602:1026			
Номер этажа (этажей): 2			
			
Масштаб 1			
		М.П.	
Бурмасова С.Н.		Исполнитель	



План 2 этажа



III - аренда, общая площадь 4,7 кв.м, образована из части ш.п.50, расположенной на 2 этаже, в составе помещения 1-Н.

Письмо Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия" (СПб ГКУ ЦИОООКН)



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)

Романецкой О.Н.
office@mtfontanka.spb.ru

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

№07-3706/21-0-1 от 30.04.2021

№ 07-3706/21-0-0 от 30.04.2021

На № 563105 от 20.04.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу **190000, г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 114, литера Б** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения "**Измайловский сад**".

Территории объектов культурного наследия подлежат государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны

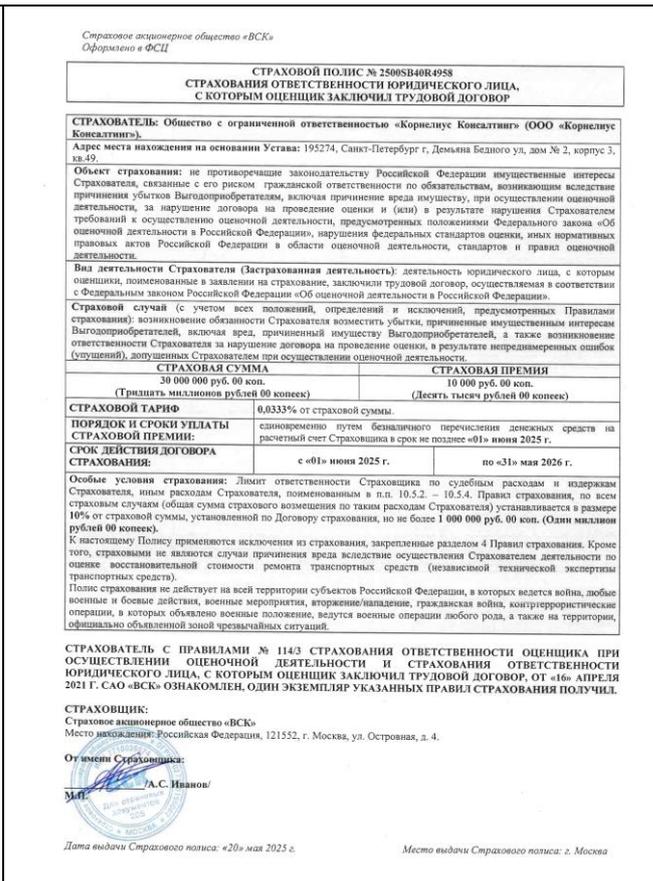
Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46





Приложение 4. Копии документов оценщика и исполнителя





**ПОЛИС (ДОГОВОР) №23005В404092
СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Бабаян Руслан Татулович	
Дата рождения:	10/16/1986	
Место рождения:	г. Ленинград	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600 000 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №1143 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Общие условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦИПЕНТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦИПЕНТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЪИЩЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.
ПРАВИЛА №1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ». СТРАХОВАТЕЛЬ ВЫРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
 ИНН 77 10026574
 КПП 997950001
 Р/сч. 40701810600020001241
 Кор.сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
 БИК 044525225
 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
 Тел./Факс. (495) 727-44-44
 От имени Страховщика:
 М.П. А.Н. Мочалова

Место выдачи: г. Москва
 Дата выдачи/заклучения: 31.05.2023