

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 01.10.2025

№ 0525-38458/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, лит. А, пом. 17-Н

Район Санкт-Петербурга: Красногвардейский

Кадастровый номер: 78:11:0006025:4440

Этаж: первый

Общая площадь: 18,5 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 302 833,33 (триста две тысячи восемьсот тридцать три рубля 33 копейки) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

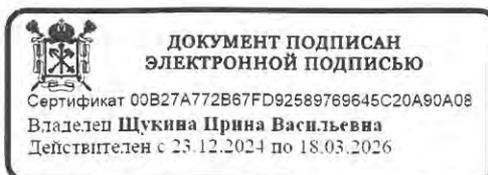
6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок/переустройства Объекта, не согласованных в установленном порядке: переустройство.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3 (три) кВт.

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

Заместитель  
Комитета

председателя



И.В.Шукина

# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Красногвардейский	Улица	Новочеркасский проспект	
Номер дома	49/20	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Новочеркасский проспект, дом 49; Таллинская улица, дом 20

Тип здания:

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

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета \*:

17-Н
------

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

17-Н
------

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета \*:

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

Элементы благоустройства объекта аренды \*\*::

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

Входы в помещение:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	7
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

Общая площадь помещения(й) (части(ей)),

сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

Коэффициент потребительских качеств \*\*\*:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

18.5	
18.5	17-Н
18.5	

**Примечание:**

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 18.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

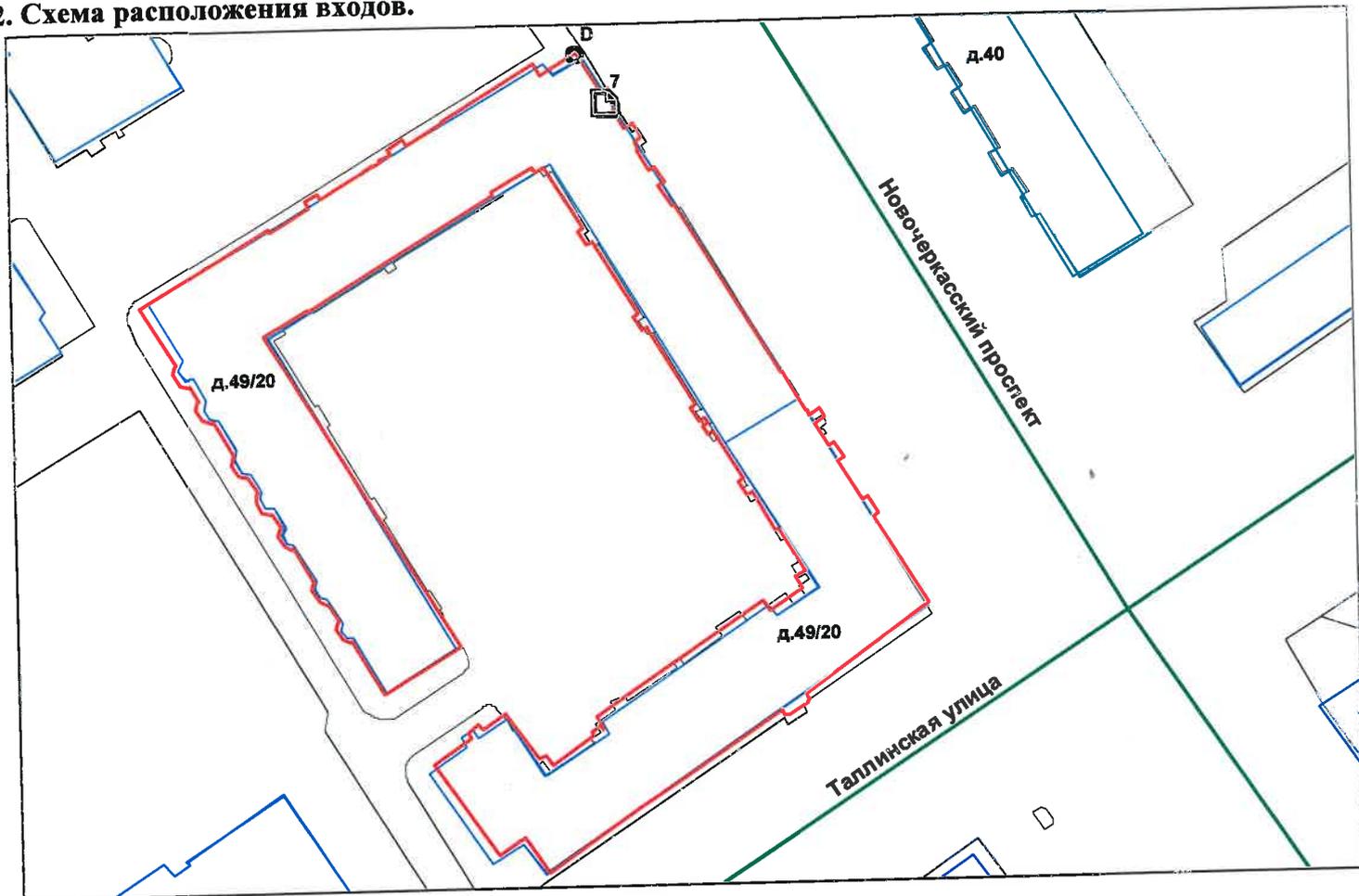
Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-114462767 от 29.05.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 19.06.2025.

\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

**2. Схема расположения входов.**



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении: \_\_\_\_\_

**3. Ведомость координат центров входов.**

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	7	119266.37	93161.94	

Исполнитель: Золотухина Г.Ю.

Начальник ПИБ Северное департамента кадастровой деятельности:

Дата: 19 июня 2025 года

В. В. Тараканова  
Л.Г. Пакина

Район:

Красногвардейский



Прошнуровано  
скреплено печатью  
2 листов



Для  
документа в  
№ 2 В. Тараканова

19 » 06 2025  
Инспектор ПИБ Северное  
Департамента кадастровой деятельности  
И. Р. Панина



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

полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.08.2025, поступившего на рассмотрение 05.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902	
Кадастровый номер:	78:11:0006025:4440
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006025
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:11:6025:6:45:6
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н
Площадь:	18.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5084554.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006025:3009
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 11.04.2012

полное наименование должности	 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	инициалы, фамилия
	<p><small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50</small></p> <p><small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small></p> <p><small>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902			
Кадастровый номер:		78:11:0006025:4440	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902			
Кадастровый номер:		78:11:0006025:4440	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 844965.1 06.12.1999 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

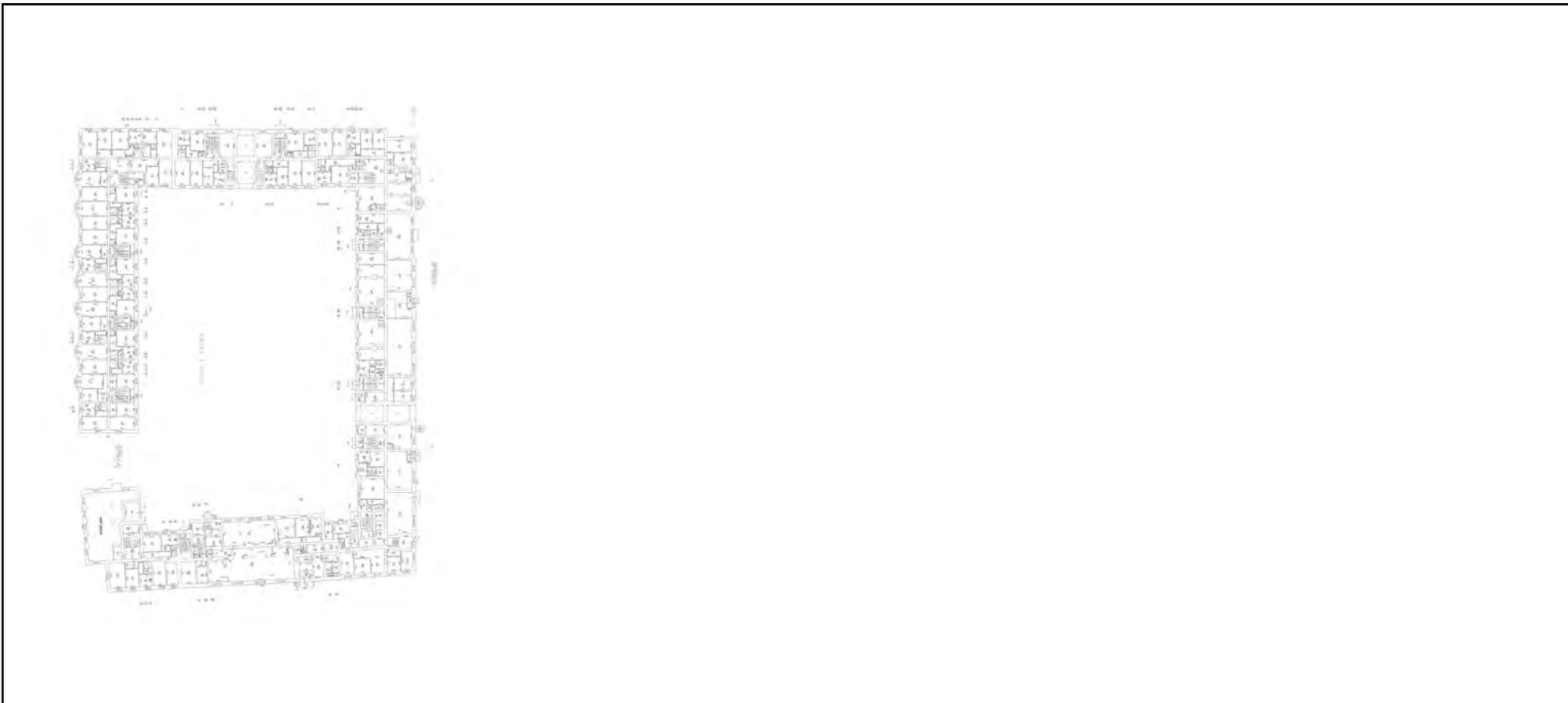
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902			
Кадастровый номер: 78:11:0006025:4440		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



167662  
Чушкова

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

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

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71  
ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 40.10.2, 40.10.3

**А К Т  
об осуществлении технологического присоединения**

№ 15-2015

от "14" 12 2015 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,  
(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности №399-15 от 07.10.2015г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3,0 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов;

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ нежилого помещения в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д.49/20, лит.А, пом.17Н



Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 17915 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-2 (РП 17995, ТП 17915, ф.2-107, ф.2-104)	контактные соединения коммутационных аппаратов щитов 0,38 кВ ТП 17915 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 49/20 лит.А по Новочеркасскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,22	3,0	3	0,35	-

167662  
Чусовская

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № _____											

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

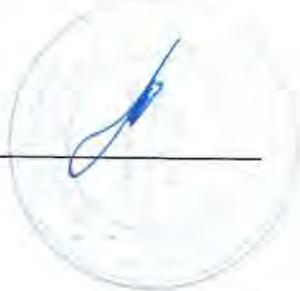
**Сетевая организация:**  
ПАО «Ленэнерго»

**Заявитель:**  
КИО СПб

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Председатель

/Тарараксин Л.В./



/Лудинова Ю.В./

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга  
А.А. Никонов



Сетевая организация № 27.04.1  
1156042

Ваганова О.А.  
Тел.494-33-61  
№ 15-20862-ПБр-КС-240



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

**Акт обследования объекта нежилого фонда**

г. Санкт-Петербург

«16» июня 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н
2. Площадь: 18.5 кв. м.
3. Этаж: первый
4. Вход: 1 отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:11:0006025:4440
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 29.05.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:  
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.  
В ч.п.1 установлен коммутационный шкаф (фото № 6)  
В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №14).

Визуально перепланировки не выявлены.

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 3 л.

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

Туркин М.Ю.  
(ФИО)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 16.06.2025, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4 (отдельный с улицы)



Фото №5 (ч.п.1)



Фото №6 (ч.п.1)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 16.06.2025, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.2)



Фото №9 (ч.п.3)



Фото №10 (ч.п.3)



Фото №11 (ч.п.3)



Фото №12 (ч.п.3)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 16.06.2025, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.4)





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

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,  
Санкт-Петербург, 191023  
тел. (812) 417-22-30  
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

**Email:** [cioookn@kgiop.gov.spb.ru](mailto:cioookn@kgiop.gov.spb.ru)  
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530  
ИНН/КПП 7840482916/784001001

Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-13906/25-0-1 от 30.05.2025

№ 01-43-13906/25-0-0 от 29.05.2025

На № 04-07-12882/25-0-0 от 29.05.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 49/20, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

Начальник отдела информации об  
объектах культурного наследия и  
режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И.  
(812) 417-43-46





18.06.2025

МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А  
г. Санкт-Петербург, 190031  
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

05.06.2025 № ИВ-130-8968

На № 04-21-12917/25-0-0 от 29.05.2025

Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество  
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

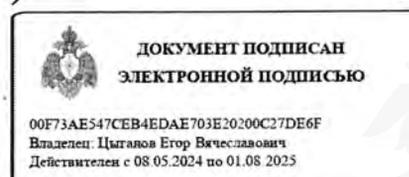
Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, пом. 17-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Одновременно информируем, что по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, числятся защитные сооружения гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления  
(гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов



Дубенко Екатерина Андреевна  
8 (812) 247-09-36

СПб ГКУ «Имущество СПб»  
№ 04-21-32905/25-0-0  
от 19.06.2025





## **ОТЧЕТ №DK/100-003/О-25/48**

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 17-Н общей площадью 18,5 кв.м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А

**ЗАКАЗЧИК:**

**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**01.09.2025**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**05.09.2025**

**Москва, 2025**



### Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А (далее – объект оценки, объект).

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР <sup>1</sup> и КП <sup>2</sup>	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А	363 400,00	302 833,33

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

  
/Данилов П.В./



<sup>1</sup> Здесь и далее - эксплуатационные расходы

<sup>2</sup> Здесь и далее - коммунальные платежи.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР....	6
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	6
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	6
5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	7
5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	14
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации .....	14
7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.....	21
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	25
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
7.3.1. Купля-продажа .....	26
7.3.2. Аренда.....	28
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	31
7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	31
7.3.5. Основные выводы .....	33
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
8.1. АНАЛИЗ НЭИ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО УЧАСТКА .....	34
8.2. АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ .....	34
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	35
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	35
9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....	36
9.2.1. Подходы к оценке.....	36
9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы .....	38
9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке .....	39
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ .....	40
10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	42
10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА.....	42
10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	42
10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	43
10.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ.....	45
10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ.....	48
10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V) .....	52
10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ.....	53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	82



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Новгородская, д. 20, литера А  
Санкт-Петербург, 191144  
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10  
E-mail: in@commim.spb.ru  
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160  
ОГРН 1027809244561  
ИНН 7832000076/КПП 784201001

**ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ  
«ДЕКАРТ»**

**info@dekart-group.ru**

№05-15-32439/25-0-0 от 08.08.2025

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 48

**1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки):** нежилое помещение 17-Н общей площадью 18,5 кв.м с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенное по адресу: Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А.

**2. Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга.

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

**4. Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра

**5. Вид стоимости:** рыночная

**6. Предпосылки стоимости:**

- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

**7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав:** право владения и пользования (право аренды).

При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

**8. Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 20.01.2025 № 24001169.

**9. Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с представленными документами

**10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.

**11. Указание на форму составления отчета об оценке:** отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.

**12. Ограничения оценки:** не выявлены.

**13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки:** Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей

**14. Требования к отчету об оценке:**

**Соответствие требованиям:**



- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

**15. Прочие условия:**

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

**16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа:** Серебрякова Татьяна Александровна (тел.8 (812) 241-59-91, по рабочим дням).

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

**ЗАКАЗЧИК**

Комитет имущественных отношений  
Санкт-Петербурга  
Заместитель председателя Комитета

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08  
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**  
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Группа КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»  
Генеральный директор



Данилов П.В.

**2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

**2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО)
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561
ИНН/КПП	7832000076/ 784201001

**2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Таблица №2

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об оценщике</b>	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - <a href="https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170">https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170</a>
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
Телефон	(495) 120-02-40
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Сертификат №0780R/776/55021/25-01 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2025 года по 20 августа 2026 года включительно
<b>Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия</b>	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

### **3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В рамках настоящей оценки, оценщик и исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

### **4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

а также со:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

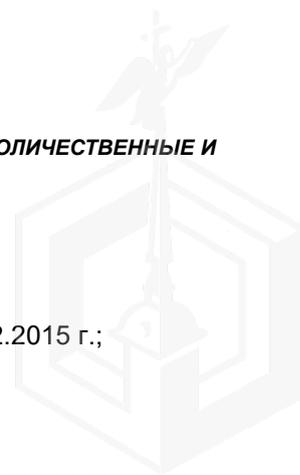
Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

### **5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Выписка из ЕГРН от 05.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-150898902;
- Справка для расчета арендной платы от 19.06.2025 г.;
- Акт об осуществлении технологического присоединения №15-20862 от 14.12.2015 г.;



- Акт обследования объекта нежилого фонда от 16.06.2025 г.;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-13906/25-0-1 от 30.05.2025 г.;
- Письмо главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-8968 от 05.06.2025 г.;
- Письмо Администрации Красногвардейского района №06-4144/25-0-1 от 23.07.2025 г.

Копии документов, используемых оценщиком, представлены в приложении 2 настоящего отчета.

## 5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

В соответствии с заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право пользования и владения на условиях аренды. Цель оценки – определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Объект оценки принадлежит на праве собственности городу Санкт-Петербургу. Распоряжение государственным имуществом Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством осуществляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

При определении стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

## 5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, оценке подлежит право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А.

В ходе проведения работ по оценке был проведен осмотр оцениваемого помещения.

Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, в котором расположено оцениваемое помещение, представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1.

Таблица №3

Характеристика	Значение
Тип объекта	Многоквартирный дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А
Кадастровый номер	78:11:0006025:3009
Общая площадь, кв. м	16 471,2
Функциональное назначение	Жилой дом
Этажность	7, в т.ч. подвал
Год постройки	1956
Кадастровая стоимость, руб.	297 140 123,52
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Расположение	Первая линия
Наличие инженерных систем	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному нормативному документу, представлена ниже.

Состояние (износ)	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.

**Здание**

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006025:3009
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 49/20
Площадь, кв.м	16471.2
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	7
Количество подземных этажей	подвал
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1956

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	297140123.52
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:11:6025:6:45
-------------------	-----------------

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Рисунок 1 – Данные Росреестра о здании

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, помещение 17-Н
Кадастровый номер	78:11:0006025:4440
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв.м	18,5
Занимаемый этаж	1
Конфигурация	функциональная
Планировка	зальная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Наличие перепланировки	Не выявлено
Состояние помещения <sup>3</sup>	Неудовлетворительное, отделка требует капитального ремонта
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы
Наличие витринного остекления	Окна отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	5 084 554,58
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.

<sup>3</sup> Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

**Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.

**Хорошее** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Неудовлетворительное / без отделки** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



## Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006025:4440
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н
Площадь, кв.м	18.5
Назначение	Нежилое
Этаж	1

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5084554.58
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:11:6025:6:45:6
-------------------	-------------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 844965.1 от 06.12.1999
---	--

*Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>*

Рисунок 2 – Данные Росреестра о помещении

Фотографии объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

#### **5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.





Красногвардейский район расположен на северо-востоке Санкт-Петербурга и охватывает местности на правом берегу Невы: восточную часть Полюстрова, Большую Охту, Малую Охту, Пороховые, Ржевку и Жерновку. Район образован в 1973 году. По уровню жизни занимает седьмое место из 18 районов города.

Граничит с районами:

- Калининским — по оси реки Невы до Пискаревского проспекта, далее по его оси, по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург — Приозерск до пересечения с осью Центральной улицы;
- Невским — по южной и юго-восточной стороне полосы отвода железной дороги Дача Долгорукова — Заневский Пост до западной стороны Октябрьской набережной, далее на северо-запад по оси Финляндского моста и по нему до оси реки Невы, далее по оси реки Невы до границы с Центральным районом;
- Центральным — по оси реки Невы;
- Всеволожским районом Ленинградской области.

Население района – 368 354 чел. (2025).

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №6

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li> Новочеркасская <span style="color: blue;">↔ 410 м</span></li> <li> Ладожская <span style="color: blue;">↔ 1,92 км</span></li> <li> Площадь Александра Невского-1 <span style="color: blue;">↔ 2,16 км</span></li> <li> Таллинская улица <span style="color: blue;">↔ 16 м</span></li> <li> Станция метро Новочеркасская <span style="color: blue;">↔ 360 м</span></li> <li> Рижская улица <span style="color: blue;">↔ 410 м</span></li> <li> Гостиница Ладога <span style="color: blue;">↔ 550 м</span></li> </ul>
Расположение относительно красной линии домов	Первая линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, объекты стрит-ритейл
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

4. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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

8. Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и, соответственно, включения указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость не относятся к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта не зависит от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости может содержать / не содержать размер НДС в зависимости от системы налогообложения, применяемой правообладателем объекта оценки, данный вопрос находится за пределами компетенции оценщика.

## **6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Отсутствуют.

## **6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ**

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристик несет заказчик. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки.

2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.

3. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

4. Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

6. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

8. При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

9. Формулировки «определение рыночной стоимости права временного владения и/или пользования» и «определение рыночной арендной платы» являются равноценными.

10. Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

11. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применяемая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

12. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

13. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### ***7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ***

#### ***7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации<sup>5</sup>***

##### **Основные итоги**

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г.

При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

<sup>5</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025\\_08\\_27.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf)  
[https://cbr.ru/Collection/Collection/File/57021/bulletin\\_25-05.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/57021/bulletin_25-05.pdf)

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г.

В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г).

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне.

По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению<sup>1</sup> в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд).

В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля.

За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль 2025	июль 2025	II кв. 2025	июнь 2025	май 2025	апр. 2025	I кв. 2025	мар. 2025	фев. 2025	январь 2025	2024	IV кв. 2024	III кв. 2024	II кв. 2024	I кв. 2024	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
<b>Реальная заработная плата</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1 <sup>1</sup>	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>																
рублей	96 216 <sup>1</sup>	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5 <sup>1</sup>	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 <sup>1</sup>	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 <sup>1</sup>	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-июне 2025 г.

<sup>2</sup> Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

<sup>3</sup> В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

Таблица №8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль 2025	июль 2025	II кв. 2025	июнь 2025	май 2025	апр. 2025	I кв. 2025	мар. 2025	фев. 2025	январь 2025	2024	IV кв. 2024	III кв. 2024	II кв. 2024	I кв. 2024	2023
<b>Промышленное производство</b>	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-1,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.																
пищевые продукты	-0,8	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-4,1	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.																
текстильные изделия	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-16,0	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,5	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,3	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	0,2	2,6	4,9	1,4	1,6	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
<b>химический комплекс</b>	0,9	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,4	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,2	-8,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	1,8	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	17,6	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	9,8	10,6	7,6	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-17,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-0,7	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	-5,5	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

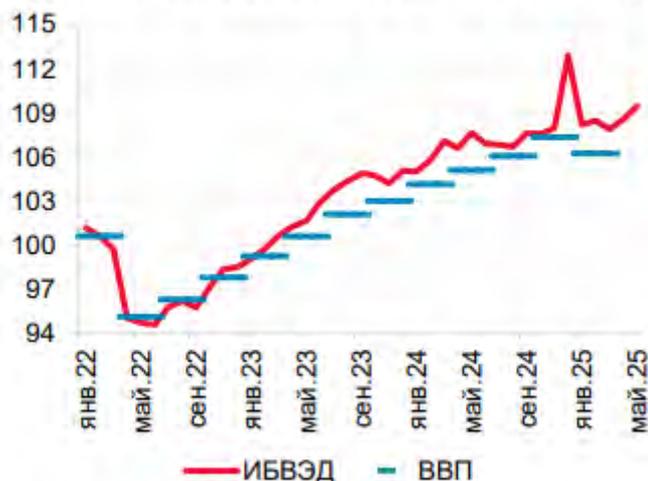
Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

## Состояние экономики

Статистика базовых отраслей экономики за апрель – май 2025 г. указывает на увеличение экономической активности в этот период. Вместе с тем опросные показатели за июнь предполагают слабые производственные результаты. Скорее всего, II квартал в целом покажет положительную квартальную динамику (к/к SA).

**Рисунок 9. Выпуск базовых видов экономической деятельности и ВВП, IV квартал 2021 г. = 100**



Источники: Росстат, расчёты ДИП.

Рисунок 5

Перегрев в экономике (то есть уровень спроса, опережающий производственные возможности экономики), который сформировался в 2023–2024 гг., продолжил уменьшаться в II квартале. При этом данный процесс происходит постепенно. Так, продолжился рост рублевых требований (кредитов и иных требований) банков к предприятиям и населению. С учетом сезонных факторов динамика требований соответствует прогнозной траектории их умеренного роста в этом году.

Напряженность на рынке труда понемногу спадает, судя по опросным данным, а также по динамике вакансий и резюме. Однако динамика производительности труда по-прежнему значительно отстает от темпов роста зарплат. Это создает финансовый ресурс для увеличения потребления. При этом снижение ставок по депозитам с начала года понизило сберегательную активность населения, хотя она остается выше, чем в предыдущие годы (за исключением 2024 г.).

## Инфляция

Текущие темпы роста потребительских цен в мае – июне 2025 г. находились вблизи 4%. Существенно замедлился рост цен производителей, а также рост издержек и отпускных цен по опросам пред-

приятый (опросы Банка России, ИНП, PMI). Снизилась с высоких уровней инфляционные ожидания предприятий и населения. При этом они остаются повышенными с точки зрения стабилизации инфляции вблизи 4%.

Два фактора усложняют ситуацию. Во-первых, в текущей динамике цен, включая устойчивые компоненты, по-прежнему отражается сдерживающий эффект переноса укрепления рубля. После стабилизации валютного курса этот эффект исчезнет.

Во-вторых, наблюдается высокая неоднородность в динамике цен. В частности, цены на рыночные услуги, спрос на которые слабо зависит от кредитования, все еще быстро растут. При этом оценка вклада факторов спроса в рост цен пока остается выше оценок I квартала. Закрепление роста потребительских цен на целевом уровне требует дополнительного подтверждения.

В мае – июне месячный рост потребительских цен замедлился, оказавшись вблизи 4% в пересчете на год. Значительная часть снижения темпов роста цен объясняется охлаждением совокупного спроса под воздействием жесткой ДКП, которое транслируется в цены.

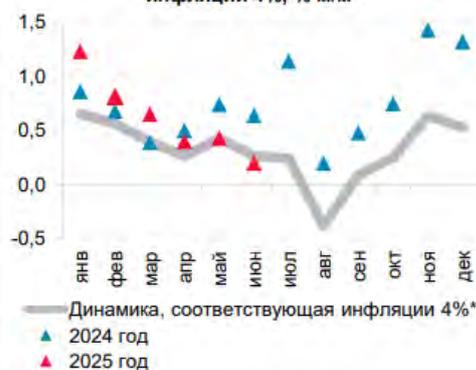
При этом в динамике цен также сильно проявляется эффект переноса укрепления рубля и сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию, которое происходит быстрее, чем обычно. Но даже без учета этих факторов устойчивое инфляционное давление снизилось. Для закрепления дезинфляционных тенденций, возврата инфляции к 4% и ее стабилизации возле цели по-прежнему требуется поддержание жестких ДКУ длительное время.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Июнь 2023	Июнь 2024	Апр.	Май	Июнь 2025
<b>% г/г</b>					
Все товары и услуги	3,3	8,6	10,2	9,9	9,4
Базовая инфляция	2,4	8,7	9,2	8,9	8,7
Продовольственные товары	0,2	9,8	12,7	12,5	11,9
Непродовольственные товары	1,0	7,0	5,4	4,8	4,5
Услуги	11,0	8,8	12,8	12,6	12,0
<b>% м/м SAAR</b>					
Все товары и услуги	5,9	9,1	5,9	4,5	4,0
Базовая инфляция	5,6	6,5	4,4	5,2	3,9
Продовольственные товары	4,7	13,1	8,0	7,2	6,2
– без плодоовощей	6,6	8,1	8,0	10,1	7,7
Непродовольственные товары	6,6	5,0	-0,7	-0,5	1,0
– без нефтепродуктов	4,7	3,6	-1,9	-1,2	0,0
Услуги	6,8	8,6	11,3	7,0	4,5
– без ЖКУ	7,5	9,2	14,6	7,2	4,2

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



\* Оценки сезонности – для 2024 года.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

## Финансовые рынки

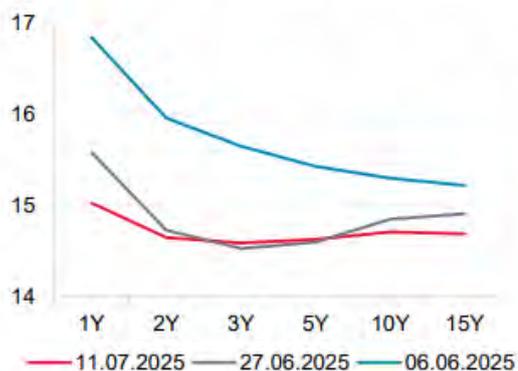
Основное движение на российских финансовых рынках в июне – начале июля происходило в сегменте рублевых облигаций. Низкие показатели текущего роста потребительских цен усилили рыночные ожидания того, что Банк России будет более активно снижать ключевую ставку. В результате на всех сроках до погашения происходили рост цен и снижение доходностей облигаций с фиксированным купоном.

Июньское решение Банка России понизить ключевую ставку с 21 до 20% не стало сюрпризом для рынков. В условиях снижения текущих темпов роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год, инвесторы стали ожидать более быстрого снижения ключевой ставки, чем закладывалось до июньского решения. В то же время рынки по-прежнему ожидают, что период жестких ДКУ будет продолжительным, что согласуется с коммуникацией Банка России.

После июньского решения по ключевой ставке кривая доходностей ОФЗ опустилась на 53–181 б.п., при этом она стала практически пологой. Стоимость процентных инструментов также заметно сократилась: на горизонте 3 месяцев инвесторы ожидают среднюю ключевую ставку ниже 18,0%, а к концу года – около 15,0–15,5%, в то время как непосредственно после июньского заседания ожидания составляли 19,5 и 17,0% соответственно.

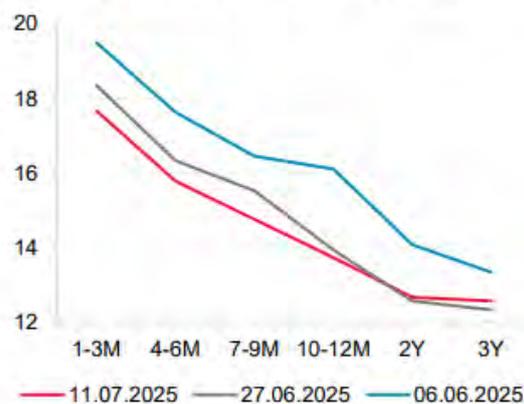


**Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых**



Источник: ПАО Московская Биржа.

**Рисунок 25. Ожидания по ключевой ставке из процентных свопов, % годовых**



Примечание. Рассчитано по фиксированным ставкам процентных свопов IRS RUB против RUB KEYRATE (МБ СПФИ) с очисткой от капитализации процентов и без очистки от премии за срок.

Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 7

Активность компаний на рынке публичного долга остается высокой на фоне снижения стоимости заимствований. В мае и июне размещенный объем корпоративных облигаций и цифровых финансовых активов (ЦФА) составил примерно по 0,9 трлн руб. (нетто-размещения за вычетом погашений – около 0,4 и 0,5 трлн руб. соответственно). При этом в июне компании активнее размещали рублевые флоатеры в ожидании снижения ключевой ставки: их доля выросла до 24%, однако это по-прежнему ниже показателей марта – апреля. Кроме того, около трети от всего размещенного объема пришлось на квазивалютные облигации.

Рубль продолжил укрепляться, но меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы. В июне средний курс доллара США опустился до 78,72 руб., а юаня – до 10,93 руб. (в мае – 80,46 и 11,13 руб. соответственно). Поддержку рублю оказывает сдержанный спрос на валюту со стороны импортеров, в то время как продажи валютной выручки со стороны экспортеров немного снизились. Кроме того, выпуск квазивалютных облигаций частично удовлетворил спрос на валюту в качестве защитного инструмента от волатильности валютного курса. Это также уменьшило спрос на валюту как таковую.

**Рисунок 27. Динамика валютных курсов, руб.**



Источник: Банк России.

Рисунок 8

### Основные выводы

Макроэкономическая статистика и опросные данные за II квартал 2025 г. говорят о росте экономической активности по сравнению с предыдущим кварталом. Темпы этого роста были более умеренными, чем в 2024 г., при значительных различиях производства и спроса в отдельных секторах. Оперативные



данные за июнь указывают на более сдержанную динамику по сравнению с апрелем – маем. Текущие месячные темпы роста потребительских цен в июне сложились вблизи 4% в пересчете на год. Они, в том числе, отражают влияние валютного канала денежно-кредитной политики (ДКП) в части эффекта переноса укрепления рубля. Закрепление текущих месячных темпов роста цен вблизи 4% в пересчете на год требует дополнительных подтверждений, особенно учитывая сохраняющееся отставание увеличения производительности труда от роста заработных плат. Денежно-кредитные условия (ДКУ) обеспечивают жесткость, которая одновременно способствует дальнейшему снижению инфляции к 4% и возвращению экономики к сбалансированным темпам роста. Траектория ключевой ставки будет определяться скоростью снижения инфляции и инфляционных ожиданий, балансом рисков для достижения цели по инфляции в 2026 году.

В мае – июне наблюдался умеренный рост потребительских цен. В тех сегментах потребительской корзины, где высока импортная составляющая и (или) спрос в значительной мере финансируется розничными кредитами, рост цен был низким. В то же время в сегменте рыночных услуг, спрос на которые в основном определяется увеличением доходов, рост цен оставался высоким. Общий тренд на снижение инфляции сформировался. Важно, чтобы он сохранялся и не ослабевал даже в условиях большого разброса динамики цен на отдельные категории товаров и услуг. Для этого необходимо поддерживать жесткость ДКУ, которая соответствует устойчивому инфляционному давлению. При этом оценка устойчивого давления менее надежна при столь больших различиях в темпах роста цен по разным категориям.

После снижения с пикового уровня IV квартала 2024 г. в I квартале 2025 г. показатели экономической активности в апреле – мае указывают на возобновление роста ВВП в II квартале. Статистика производственной и потребительской активности, кредитования, рынка труда, а также корпоративных дефолтов подтверждает данный вывод. Июньские опросные показатели указывают на сдержанную динамику спроса.

На российском финансовом рынке снижались процентные ставки по срочным депозитам и доходности по гособлигациям с постоянным купоном. Кредитные ставки пока слабее реагируют на понижение ключевой ставки и сдвиг ожиданий по ее дальнейшей траектории. Рубль с середины мая остается на достигнутых уровнях на фоне стабилизации экспорта и импорта. Значительный вклад в стабильность курса по-прежнему вносит сохраняющаяся жесткость ДКП.

### **7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга<sup>6</sup>**

Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров. Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой и богатым человеческим капиталом. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться впечатляющих результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Основные итоги социально-экономического развития региона представлены в таблице ниже.

<sup>6</sup> [https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2025/08/12/Справка\\_СЭП\\_июнь\\_2025.pdf](https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2025/08/12/Справка_СЭП_июнь_2025.pdf)



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

Наименование показателя	январь - июнь 2025 года	в % к январю-июню 2024 года	Справочно: январь-июнь 2024 в % к январю-июню 2023
<b>Оборот организаций</b> (в действующих ценах), млрд. руб.	17 193,9	105,6	↑ 121,6
<b>Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга</b> , млрд. руб.	630,0	101,8	↑ 113,6
<b>Промышленность. Инвестиции</b>			
<b>Индекс промышленного производства</b> , %	–	108,0	↑ 110,5
<b>Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств</b> (в действующих ценах), млрд. руб.	2 616,0	113,6	↑ 128,4
<b>Объем инвестиций в основной капитал организаций</b> (за счет всех источников финансирования), млрд. руб. (январь-март 2025 года)	249,3	97,1*	↓ 126,3
<b>Потребительский рынок. Цены</b>			
<b>Оборот розничной торговли</b> (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	1 474,8	98,7	↓ 110,1
<b>Оборот общественного питания</b> (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	162,7	106,0	↑ 124,7
<b>Объем платных услуг населению</b> (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	554,9	105,0	↑ 101,5
<b>Индекс потребительских цен</b> , % (июнь 2025 года к декабрю 2024 года)	–	103,8	↑ 103,8
<b>Строительство. Транспорт и связь</b>			
<b>Объем работ по виду деятельности «Строительство»</b> (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	286,9	103,4	↑ 98,4
<b>Ввод в действие жилых домов</b> , тыс. кв. м	1 251,9	89,5	↓ 78,7
<b>Объем услуг по транспортировке и хранению</b> (в действующих ценах), млрд. руб. (январь-май 2025 года)	815,3	106,7***	↑ 121,1
<b>Объем услуг в сфере телекоммуникаций</b> (в действующих ценах), млрд. руб. (январь-май 2025 года)	76,1	109,6***	↑ 108,9
<b>Рынок труда</b>			
<b>Численность безработных по МОТ</b> (в апреле-июне 2025 года), тыс. чел.	48,0	99,6	↓ 94,0**
<b>Уровень безработицы по МОТ</b> , в % к численности рабочей силы (в апреле-июне 2025 года)	1,5	–	–
<b>Уровень жизни населения</b>			
<b>Номинальная начисленная заработная плата одного работника</b> , руб. (январь-май 2025 года)	115 885	112,8***	↑ 113,5
<b>Реальная заработная плата</b> , % (январь-май 2025 года)	–	102,6***	↑ 105,9
<b>Среднедушевые денежные доходы населения</b> , руб. (январь-март 2025 года)	90 422	116,4*	↑ 121,2
<b>Реальные денежные доходы населения</b> , % (январь-март 2025 года)	–	106,9*	↑ 113,4

\* январь-март 2025 года к январю-марту 2024 года  
 \*\* апрель-июнь 2025 года к апрелю-июню 2024 года  
 \*\*\* январь-май 2025 года к январю-маю 2024 года

ВРП Санкт-Петербурга в 2023 году составил 10 908,0 млрд. руб. Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил в 2023 году 98,1% к 2022 году.



Рисунок 9

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%).



Рисунок 10

Оборот промышленных организаций в январе-июне 2025 года, уменьшился и составил 99,2%, в январе-июне 2024 года – 4,06 трлн. руб.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июне 2025 года к уровню января-июня 2024 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 85,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 110,1% в январе-июне 2025 года к январю-июню 2024 года.

Объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов увеличились на 0,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром уменьшились на 3,5%, добычи полезных ископаемых сократились на 33,5%.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2025 года, что составляет 286,9 млрд. руб., что составляет 103,4 % к аналогичному периоду 2024 года.

1 251,9 тыс. кв.м введено в действие жилых домов в январе-июне 2025 года, что на 10,5 % меньше, чем в январе-июне 2024 года. Введено в эксплуатацию 121 многоквартирных домов, населением построено 621 индивидуальных жилых домов.



Рисунок 11

Объем инвестиций в основной капитал в январе-марте 2025 года составил 249,3 млрд. руб., что на 2,9% меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года.



Оборот розничной торговли в январе-июне 2025 года составил 1 474,8 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,3% меньше, чем в январе-июне 2024 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2025 года составил 162,7 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 6,0% больше, чем в январе-июне 2024 года.

554,9 млрд. руб. составил объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июне 2025 года, что в сопоставимых ценах на 5,0% больше, чем в январе-июне 2024 года.

Сальдированный финансовый результат организаций в январе-мае 2025 года составил 906,0 млрд. руб.

26,9% - удельный вес убыточных организаций. Число убыточных организаций по сравнению с январем-маем 2024 года увеличилось на 203 единицы или на 21,7%, при этом сумма убытка уменьшилась на 65,9%.

Индекс потребительских цен за январь-июнь 2025 года к соответствующему периоду предыдущего года составил 109,9% (107,3% – за январь-июнь 2024 года к соответствующему периоду 2023 года), 103,8% – июнь 2025 года к декабрю 2024 года, 100,2% – июнь 2025 года к маю 2025 года.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 99,9%: в обрабатывающих производствах – 100,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 99,4%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 106,4%.



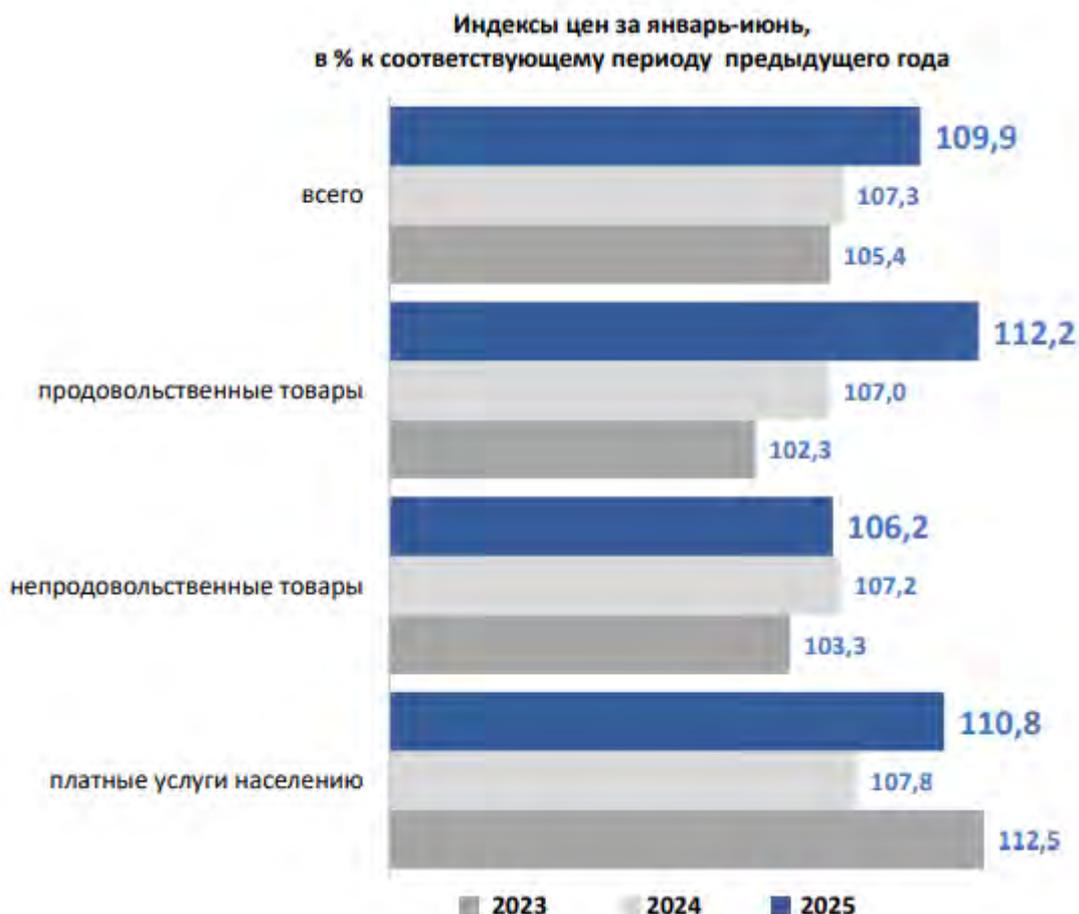


Рисунок 12

Реальные денежные доходы населения за январь-март 2025 года составили 106,9%. Размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2025 года – 90 422 руб., потребительские расходы на душу населения за январь-март 2025 года – 69 775 руб.

115 885,0 руб. составила среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная за январь-май 2025 года, что на 12,8% больше января-мая 2024 года.



Рисунок 13

## 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом приведённого описания раздела 2.1 настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

### 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>7</sup>

#### 7.3.1. Купля-продажа

В таблице ниже основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период апрель 2025 - май 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Таблица №10

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	73 000	186 700	250 000	271 400	345 700	595 200
Офисные	42 700	157 900	225 100	218 600	275 300	443 700
ПСН	56 900	167 000	233 200	246 200	326 600	492 300
Пром/склад	20 000	60 000	90 700	90 400	120 000	155 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 73 000 до 595 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 250 000 руб., а среднее 271 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 42 700 руб. до 443 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 225 100 руб., среднее значение предложений 218 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 56 900 руб. до 492 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 233 200 руб., а среднее значение находится на уровне 246 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 20 000 руб., максимальной 155 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 90 700 руб., а средняя цена предложения 90 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

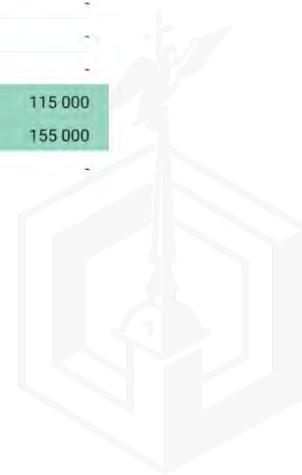
Таблица №11

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	217 200	250 400	258 900	-
Василеостровский	325 700	226 300	276 900	-
Выборгский	200 700	196 700	243 000	-
Калининский	224 900	273 000	211 900	50 600
Кировский	208 000	169 900	175 400	88 100
Колпинский	-	-	125 700	64 900
Красногвардейский	241 700	231 000	223 000	65 000
Красносельский	236 500	199 500	234 800	-
Кронштадтский	-	-	136 200	-
Курортный	-	-	140 000	-
Московский	345 900	216 200	288 100	-
Невский	251 300	145 500	262 600	-
Петроградский	339 400	250 000	310 500	-
Петродворцовый	-	-	252 000	-
Приморский	298 300	242 300	253 300	-
Пушкинский	186 000	-	170 000	115 000
Фрунзенский	191 700	111 900	239 100	155 000
Центральный	325 900	219 000	235 600	-

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

<sup>7</sup> Анализ подготовлен на основании следующих данных:  
<https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.05/>



Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Московском районе, медиана составила 345 900 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана цен находится на уровне 186 000 руб./кв.м с учетом НДС.

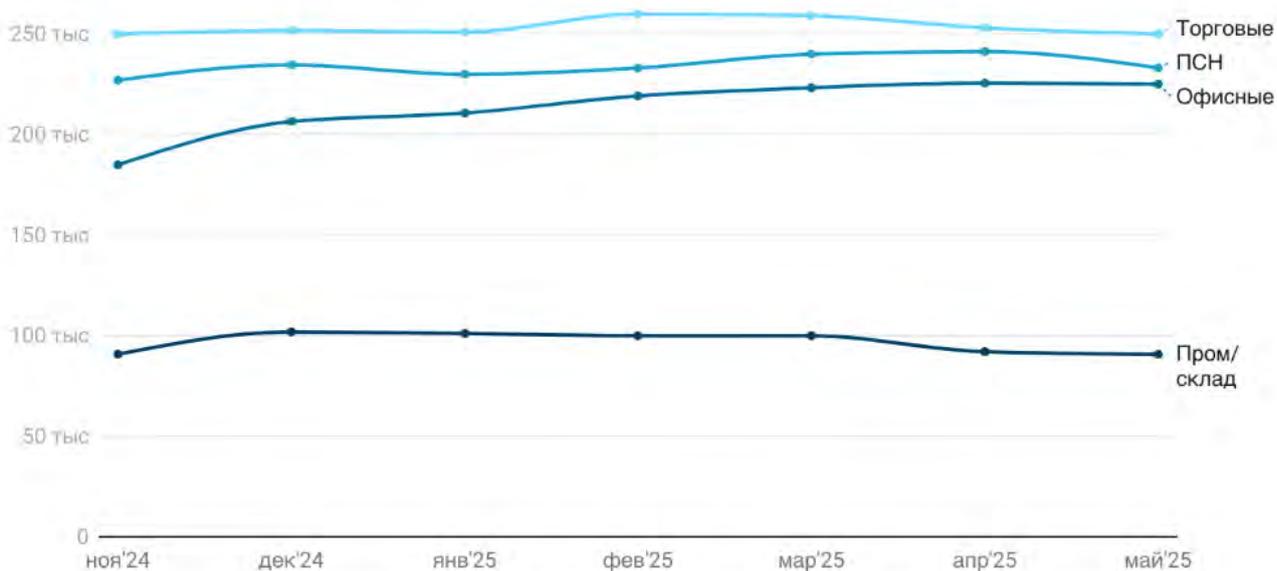
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период апрель 2025 - май 2025 составила 273 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Фрунзенском районе города, медианное значение цены там составляет 111 900 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 310 500 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 125 700 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 155 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 50 600 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.

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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 14

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 260 000 руб./кв.м, с усредненным значением 253 557 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 185 000 до 225 600 руб./кв.м, со средним уровнем 213 628 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 227 000 до 241 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 234 185 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 90 700 до 101 900 руб./кв.м, со средней величиной 96 642 руб./кв.м.

На рисунке ниже изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.



Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рисунок 15

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 – 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 150 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

### 7.3.2. Аренда

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период апрель 2025 - май 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица №12

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 300	13 000	20 800	22 700	30 000	63 200
Офисные	7 600	10 800	14 000	16 300	20 000	47 700
ПСН	6 000	13 300	18 800	20 300	25 900	47 700
Пром/склад	4 100	7 400	8 900	9 000	10 800	15 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 63 200 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 800 руб., а среднее значение 22 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 600 руб. до 47 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 14 000 руб., среднее значение составило 16 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 000 руб. до 47 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 800 руб., а среднее значение составило 20 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 100 руб., максимальной 15 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 8 900 руб., средняя ставка аренды 9 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	22 051	13 500	18 000	8 887
Василеостровский	24 000	21 000	22 000	8 550
Выборгский	20 000	16 000	18 000	8 700
Калининский	15 455	11 050	18 000	9 120
Кировский	21 987	10 286	13 763	8 300
Колпинский	32 493	12 000	13 707	9 200
Красногвардейский	22 596	14 400	19 764	8 485
Красносельский	21 920	11 280	18 145	8 430
Кронштадтский	-	-	9 600	-
Курортный	-	-	15 429	6 960
Московский	21 082	13 783	20 886	8 995
Невский	23 362	12 676	16 502	7 200
Петроградский	30 119	20 000	25 000	6 004
Петродворцовый	20 000	-	20 221	7 600
Приморский	21 875	14 500	20 000	10 900
Пушкинский	7 700	12 000	12 563	10 800
Фрунзенский	24 000	10 500	18 868	9 000
Центральный	29 394	20 400	20 400	10 842

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Колпинском районе, медианное значение составило 32 493 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 700 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Василеостровский район, медианный уровень ставки в период апрель 2025 - май 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Кировском районе города, медиана ставок там составляет 10 286 руб./кв.м/год без НДС.

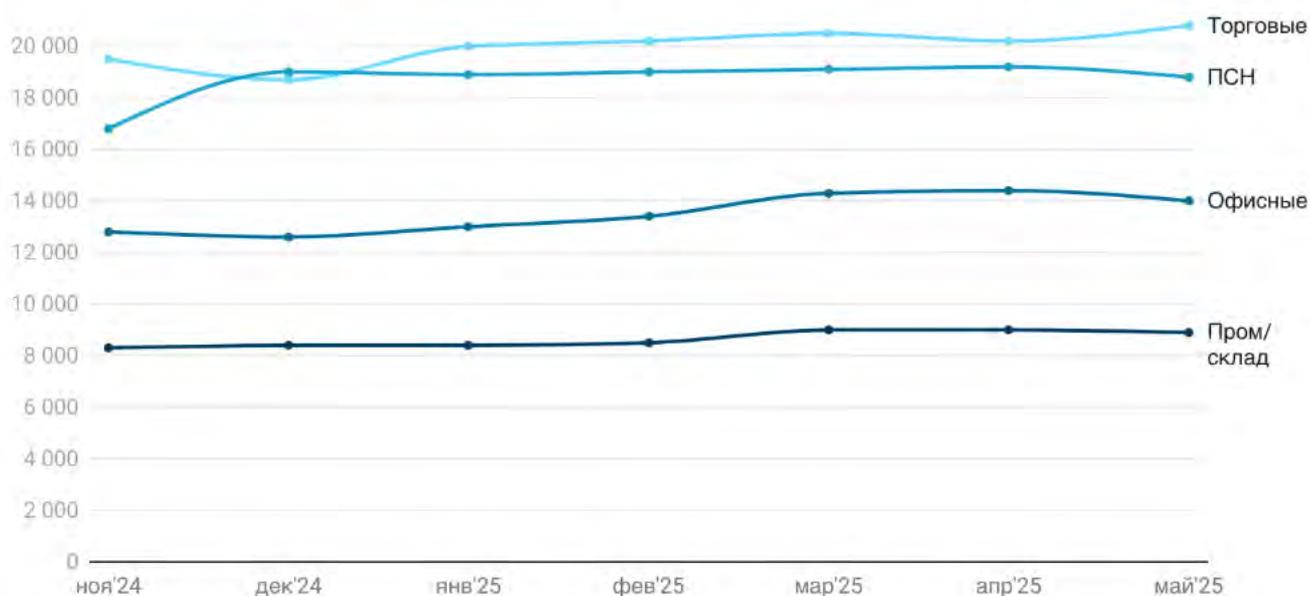
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 25 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 600 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Приморском районе, медианное значение находилось на уровне 10 900 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 004 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 18 700 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 985 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 600 до 14 400 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 500 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 16 800 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 685 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 300 до 9 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 642 руб./кв.м/год.



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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рисунок 16

На рисунке ниже приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

Рисунок 17

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 – 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

### 7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

В таблице ниже представлена информация о максимально сопоставимых объектах с объектом оценки, выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости в районе локального местоположения объекта оценки.

Таблица №14

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_54_m_7579492098?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_54_m_7579492098?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA</a>	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_30_m_na_pervoy_linii_7548303311?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCeU9BeW5TSUFUNGtYcXVoljt9tCxErT8AAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_30_m_na_pervoy_linii_7548303311?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCeU9BeW5TSUFUNGtYcXVoljt9tCxErT8AAA</a>
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
Передаваемые права	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 13	Санкт-Петербург, Заневский пр-т, 9/8	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, ул. Стахановцев, 6/8	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр-т, 32к1
Расстояние до метро, м	136	193	238	140
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Этаж расположения	1	подвал	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	29,0	54,0	67,0	30,0
Состояние отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Общий
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	стандартные окна	стандартные окна	стандартные окна	стандартные окна
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Цена предложения, руб./месяц</b>	<b>85 000</b>	<b>110 000</b>	<b>150 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м/мес.</b>	<b>2 931</b>	<b>2 037</b>	<b>2 239</b>	<b>3 000</b>
Что включено	-	-	КП	-

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 2 037-3 000 руб./кв. м в мес. без учета скидки на торг и анализа состава арендной ставки.

### 7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов<sup>8</sup>:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых

<sup>8</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А., основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:



Таблица 3. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора <sup>3</sup>
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы (Офисы классов А,В).

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,34	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,09	ЗУ/ОКС
4	Внутреннее оформление	0,08	ОКС
5	Этаж	0,08	ОКС
6	Характеристика парковки	0,07	ЗУ/ОКС
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07	ЗУ
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06	ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06	ОКС/ЗУ
10	Материал стен	0,05	ОКС

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Рисунок 18 – Копия страницы справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость. Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном Отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

### 7.3.5. Основные выводы

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, оценщик может сделать вывод о том, что последний носит активный характер.

Ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 2 037-3 000 руб./кв. м в мес. без учета скидки на торг и анализа состава арендной ставки.

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Согласно п. 12 ФСО №7: «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 лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объектно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

### **8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка**

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

### **8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой**

В соответствии с п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

**Юридическая правомочность.** Согласно предоставленным заказчиком документам оцениваемое помещение относится к нежилым. В распоряжении оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд, кроме того, конструктивные особенности и планировки, оснащенность коммуникациями не позволяют рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

**Физическая осуществимость.** Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемого помещения, но считает, что при реализации вариантов его использования препятствий физического характера не возникнет.

**Финансовая оправданность.** Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и складскую функцию. В связи с имеющимся

коммерческим потенциалом объекта у оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования объекта под торговлю, офис или склад являются финансово оправданными.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования).** На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

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

*Рассмотрение наиболее оптимального варианта использования объекта оценки*

*Таблица №15*

<b>Функция использования</b>	<b>Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта</b>	<b>Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта</b>
Торговая	<ul style="list-style-type: none"> <li>– расположение на первой линии;</li> <li>– наличие отдельного входа с улицы;</li> <li>– расположение на 1 этаже;</li> <li>– средний уровень пешеходных потоков в районе локального местоположения объекта оценки;</li> <li>– хорошая транспортная доступность.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– неудовлетворительное состояние помещения;</li> <li>– отсутствие окон.</li> </ul>
Офисная	<ul style="list-style-type: none"> <li>– расположение на первой линии;</li> <li>– расположение на 1 этаже;</li> <li>– наличие отдельного входа с улицы;</li> <li>– хорошая транспортная доступность.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– неудовлетворительное состояние помещения;</li> <li>– отсутствие возможности парковки автомобилей рядом со зданием;</li> <li>– отсутствие окон.</li> </ul>
Складская	<ul style="list-style-type: none"> <li>– расположение на первой линии;</li> <li>– расположение на 1 этаже;</li> <li>– наличие отдельного входа.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– неудовлетворительное состояние помещения;</li> <li>– отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ;</li> <li>– малая площадь объекта;</li> <li>– помещение расположено в жилом доме;</li> <li>– ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта.</li> </ul>

Исходя из проведенного выше качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений (средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на складские объекты), оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговую функцию, поскольку данный вариант использования является наиболее доходным и хорошо реализуем ввиду технических характеристик помещения.

#### **Вывод:**

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого помещения выступает его использование в качестве торговли.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## **9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ**

### **9.2.1. Подходы к оценке**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

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

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

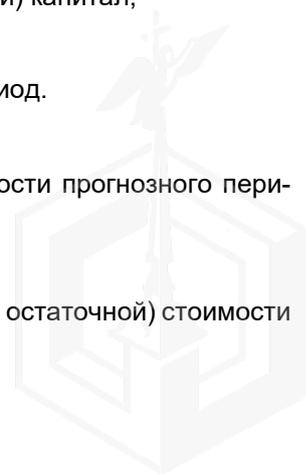
Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепеналоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости



для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

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

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

### **9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы**

**Сравнительный подход** к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

**Доходный подход** к оценке арендной ставки, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

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» объектом, т.е. определяя его «добавочную продуктивность» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости торгового назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты

по данному подходу могут быть недостоверными.

**Затратный подход.** При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (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 создание объекта 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.

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 единовременной 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 «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.

### **9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке**

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

**Сравнительный подход.** Учитывая тот факт, что на открытом рынке имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектах аналогичных оцениваемым оценщик счел возможным применить сравнительный подход в рамках настоящей оценки для расчета рыночной арендной ставки.

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

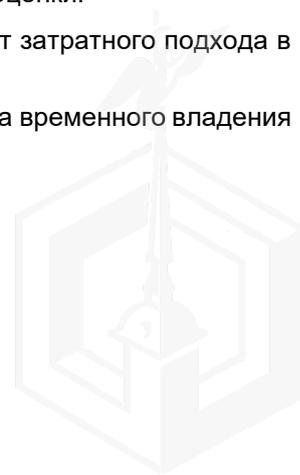
В рамках настоящего отчета применить доходный подход оценщику не представляется возможным ввиду отсутствия достоверной информации о доле дохода, приходящейся на объекты аренды в составе доходов от бизнеса типичного арендатора, подход к оценке не применялся.

**Затратный подход.** Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

Реализация метода компенсации затрат может быть связана со значительными погрешностями, и, в конечном итоге, оказать отрицательное влияние на достоверность результатов оценки.

Учитывая вышеизложенное, оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного отчета.

**Вывод:** в рамках данной работы для определения рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования помещением применяется сравнительный подход.



## **10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>9</sup>.

### **Основные этапы сравнительного подхода<sup>10</sup>:**

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

### **Элементы сравнения<sup>11</sup>**

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

<sup>9</sup> п. 4 ФСО V.

<sup>10</sup> п. 9 ФСО V.

<sup>11</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

#### **Последовательность корректировок<sup>12</sup>**

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r \Delta_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:  $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k$ .

#### **Методы сравнительного подхода**

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

*Методы качественного анализа включают следующие:*

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

Метод качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данный метод основан на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Метод квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

*Методы количественного анализа:*

<sup>12</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.



- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.<sup>13</sup>

#### Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;
- Метод построения трендов;
- Методы линейной алгебры;
- Методы регрессионного анализа.

Метод парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Метод построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Методы линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.<sup>14</sup>

### **10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу, т.е. применение техник регрессионного анализа и его разновидностей является предпочтительным.

Однако, ввиду того факта, что при анализе рыночных данных эксперт выявил минимальное количество схожих с объектом оценки объектов, которые могут быть использованы в качестве аналогов, применение математического моделирования в данном случае невозможно. В рамках настоящего заключения при применении метода сравнения продаж эксперт использовал метод корректировок цен как наиболее адекватный к текущей оценке.

### **10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА**

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
  - корректировка на передаваемые права на объект;
  - корректировка на условия финансирования;
  - корректировка на условия сделки/предложения;
  - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

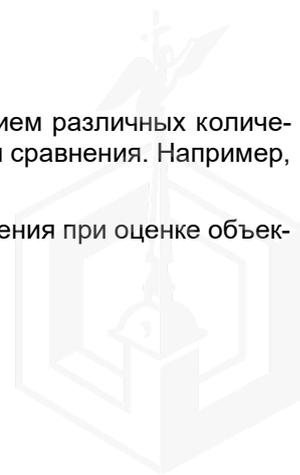
### **10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

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

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

<sup>13</sup> п. 22д ФСО №7.

<sup>14</sup> п. 22д ФСО №7.



2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует 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<sup>15</sup>.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц.

#### **10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора:

- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- местоположение – район ст.м. Новочеркасская г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – объект стрит-ритейл;
- площадь объекта – до 100 кв.м.

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводились устные интервью с представителями правообладателей объектов недвижимости с целью более точного установления количественных и качественных характеристик объектов, а также анализ открытых источников информации (Росреестр, сервис «Яндекс.Карты» и др.). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, информации открытых источников, оценщик принимал во внимание последнюю информацию, как более достоверную. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, оценщик принимает в качестве достоверной.

<sup>15</sup> п. 22г ФСО №7.



Таблица №16

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	-	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_54_m_7579492098?context=H4sIAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFByaW9y aXR5l jtiOjA7fQseF2QfAA AA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_54_m_7579492098?context=H4sIAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFByaW9y aXR5l jtiOjA7fQseF2QfAA AA</a>	<a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_30_m_na_pervoy_linii_7548303311?context=H4sIAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFByaW9y aXR5l jtiOjA7czoxOjJ4l jtzOjE2OiJCeU9BeW5TSUFU NGtycXV oljt9tCxERT8AA AA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_30_m_na_pervoy_linii_7548303311?context=H4sIAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFByaW9y aXR5l jtiOjA7czoxOjJ4l jtzOjE2OiJCeU9BeW5TSUFU NGtycXV oljt9tCxERT8AA AA</a>
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
Передаваемые права	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литер А, пом. 17-Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 13	Санкт-Петербург, Заневский пр-т, 9/8	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, ул. Стахановцев, 6/8	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр-т, 32к1
Расстояние до метро, м	410	136	193	238	140
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Этаж расположения	1	1	подвал	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	18,5	29,0	54,0	67,0	30,0
Состояние отделки	тр.кап.ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Общий
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет окон	стандартные окна	стандартные окна	стандартные окна	стандартные окна
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Цена предложения, руб./месяц</b>	-	<b>85 000</b>	<b>110 000</b>	<b>150 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м/мес.</b>	-	<b>2 931</b>	<b>2 037</b>	<b>2 239</b>	<b>3 000</b>
Что включено	-	-	-	КП, без эл-ва	-



### 10.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

#### Корректировка на состав арендной ставки

Согласно проведенным расчетам в настоящем отчете оценщиком арендные ставки подобранных объектов аналогов были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (КП и ЭР). Исходя из рыночной практики и характеристик условий аренды подобранных объектов аналогов, типовые операционные расходы собственника (арендодателя) из арендной ставки не исключались.

Размер типовых операционных расходов арендатора был принят согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	7,3%	6,3%	8,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%
Отопление	5,5%	4,7%	6,3%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,7%</b>	<b>13,3%</b>	<b>18,0%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%
Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>17,1%</b>	<b>14,0%</b>	<b>20,2%</b>
<b>Прочие расходы</b>			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Ставки аренды аналогов, включающих какие-либо из вышеуказанных платежей, были очищены от них по следующей формуле:

$$K = (K_{00}/K_{0A} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{00}$  – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{0A}$  – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы далее.

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а

не ценами реальных сделок, оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным – 4,00%, согласно данным портала СтатРиелт<sup>16</sup>.

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)



Козэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

### Рисунок 20 – Копия интернет-страницы

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

<sup>16</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2025-goda>



Таблица №17

Корректировки по первой группе					
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м/мес.		2 931	2 037	2 239	3 000
<b>Что включено</b>	-	-	-	<b>КП, кроме эл-ва</b>	-
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,756	0,672
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-11,11%	0,00%
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	-	2 931	2 037	1 990	3 000
<b>Передаваемые права</b>	<b>Право временного владения, пользования</b>				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 931	2 037	1 990	3 000
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 931	2 037	1 990	3 000
<b>Условия продажи (аренды)</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 931	2 037	1 990	3 000
<b>Условия рынка (дата сделки)</b>	<b>Сентябрь 2025</b>				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 931	2 037	1 990	3 000
<b>Условия рынка (скидка на торг, %)</b>	<b>сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
<b>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес</b>		<b>2 814</b>	<b>1 956</b>	<b>1 910</b>	<b>2 880</b>



## 10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

На основании анализа рынка Объекта экспертизы были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину арендной ставки за подобные объекты.

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

### Корректировка на удаленность от метро

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния от метро.

Корректировка на удаленность от метро была принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

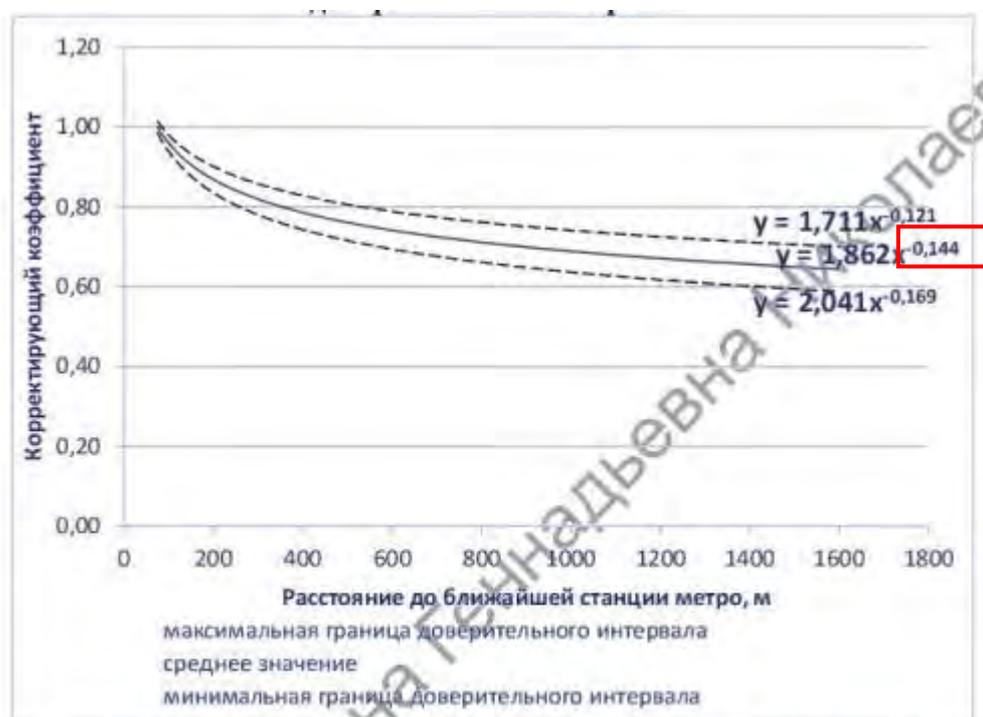


Рис. 74. Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Санкт-Петербургу.  
Доверительный интервал.

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

Данная поправка проведена с использованием коэффициента торможения, который составил (-0,144). Таким образом, формула расчета корректировки на площадь принимает вид:

$$K = ((L_{00}/L_{0A})^{-0,144} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$L_{00}$  – расстояние до метро объекта оценки, км;

$L_{0A}$  – расстояние до метро объекта аналога, км.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

### Корректировка на этаж расположения

Первый этаж по определению является наиболее предпочтительным. При прочих равных условиях, помещения, расположенные на первом этаже, сдаются дороже, чем аналогичные помещения, расположенные на более высоких этажах или в цоколе/подвале. Это связано не только с удобством эксплуатации помещения, но также и с удобством входа для потенциальных клиентов и персонала.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 397.

Таблица 331. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,93	0,83	1,00
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,67	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,73	0,81

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Для помещений, расположенных более чем на одном этаже, коэффициент корректировки рассчитывался следующим образом:

$$K_{00/0A} = (S_0 * k_0 + S_1 * k_1 + \dots + S_n * k_n) / (S_0 + S_1 + \dots + S_n), \text{ где:}$$

$S_0, S_1, \dots, S_n$  – площадь объекта, расположенная на соответствующем этаже;

$k_0, k_1, \dots, k_n$  – коэффициент корректировки объекта, присвоенный согласно таблице выше в соответствии с этажом расположения.

В случае отсутствия информации о распределении площади объекта по этажам, коэффициент рассчитывается исходя из предположения о равномерном распределении площади.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{00}/K_{0A} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{00}$  – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{0A}$  – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше;

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

### Корректировка на площадь

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях стоимость единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

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.,

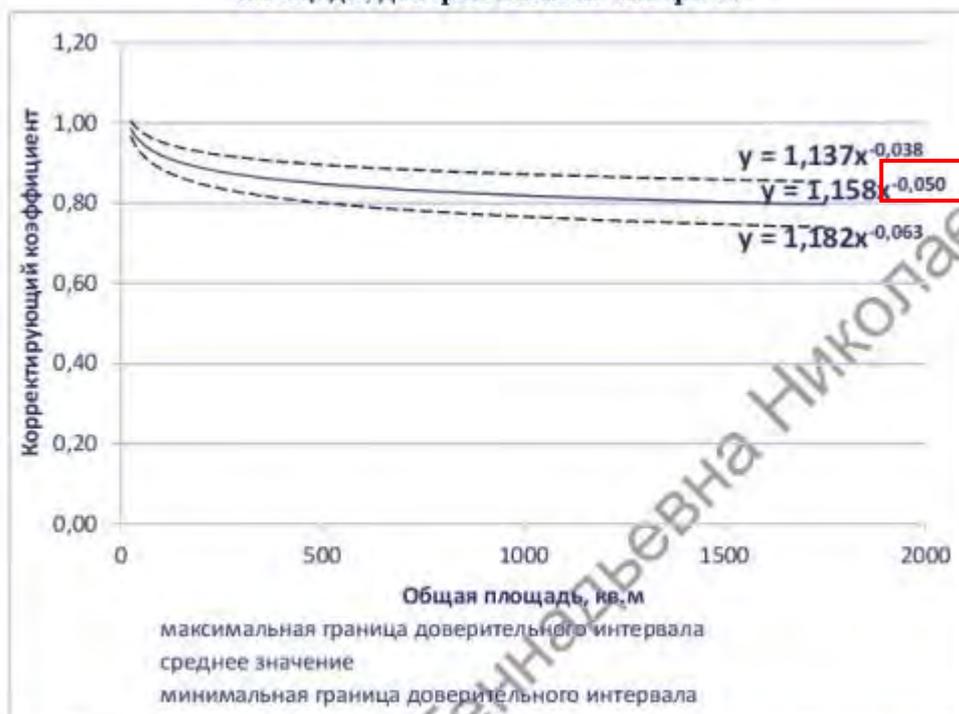
$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$n$  – 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.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

**Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал**



**Рис. 102. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.**

Рисунок 23 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости ставки аренды 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения  $k = -0,050$ . В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0,050} - 1) * 100\%$$

$S_o$  Площадь оцениваемого объекта, кв.м

$S_a$  Площадь объекта-аналога, кв.м.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

*Корректировка на состояние отделки помещения*

Состояние внутренней отделки помещения оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Помещения, находящиеся в лучшем техническом состоянии, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат, как материальных, так и временных.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Авторы выделяют следующие градации состояния отделки:

- комфортный ремонт (отделка «премиум») - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют отечественные или импортные;
- типовой ремонт (отделка «стандарт») - перепланировки помещений, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;
- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и 'батарей, ремонт и монтаж электропроводки;
- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

На основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников, оценщиком была введена градация состояния помещений объектов-аналогов и объекта оценки, наиболее точно подходящие под градацию, указанную в источнике.

Таблица 417. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,71	0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,70	0,62	0,78
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,60	0,51	0,69
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,70	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,59	0,51	0,68

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{00}/K_{0A} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{00}$  – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;  
 $K_{0A}$  – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на наличие отдельного входа

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости, было установлено, что объекты, оборудованные отдельным входом, стоят дороже объектов без отдельного входа.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,98	0,93	1,00

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{00}/K_{0A} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{00}$  – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;  
 $K_{0A}$  – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на наличие витринного остекления

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости, было установлено, что объекты, оборудованные витринами, при прочих равных условиях, стоят дороже.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

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

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

Рисунок 26 – Копия страницы справочника

Для аналогов со стандартными окнами коэффициент корректировки был принят оценщиком в размере 0,91 – среднее значение интервала, для объектов без окон – 0,86 по нижней границе интервала.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{ОО}/K_{ОА} - 1) \cdot 100\%, \text{ где}$$

$K_{ОО}$  – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{ОА}$  – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### **10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)**

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где:  $\sigma$  – среднеквадратическое отклонение,

$\bar{X}$  – среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.

Рассчитанный коэффициент вариации свидетельствует о выравнивании исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

#### **10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ**

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено пропорционально количеству аналогов.

Порядок проведения корректировок объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.



Корректировки по второй группе					
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 814	1 956	1 910	2 880
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, пом. 17-Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 13	Санкт-Петербург, Заневский пр-т, 9/8	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, ул. Стахановцев, 6/8	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр-т, 32к1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расстояние до метро, м	410	136	193	238	140
Корректировка, %		-14,69%	-10,28%	-7,53%	-14,34%
Линия расположения	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1	1	подвал	1	1
Коэффициент	1,00	1,00	0,77	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	29,87%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	18,5	29,0	54,0	67,0	30,0
Корректировка, %		2,27%	5,50%	6,65%	2,45%
Состояние отделки	тр.кап.ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Коэффициент	0,59	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка, %		-24,36%	-24,36%	-24,36%	-24,36%
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Общий
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	2,04%
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие витринного остекления	нет окон	стандартные окна	стандартные окна	стандартные окна	стандартные окна
Коэффициент	0,86	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка, %		-5,49%	-5,49%	-5,49%	-5,49%
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		-42,27%	-4,76%	-30,73%	-39,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 625	1 863	1 323	1 737
Коэффициент вариации	14,1%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		406	466	331	434
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	1 637				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	363 414				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	363 400,00				

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01.09.2025 г., округленно составляет:

**363 400,00 руб. в год с НДС, без учета КП и ЭР**

### **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

В соответствии с 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 ФСО V. 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.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный арендатор за представленную к аренде недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном отчете при реализации сравнительного подхода оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход наиболее точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем при применении других подходов к оценке.

Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

*Таблица №19*

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная различными подходами, руб. в год с НДС, без КП, ЭР			Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды, руб. в год с НДС (20%), без КП, ЭР
	Сравнительный	Затратный	Доходный	
Вес	100%	0%	0%	
Право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А	363 400,00	Не применялся	Не применялся	<b>363 400,00</b>



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, по состоянию на 01.09.2025 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 17-Н общей площадью 18,5 кв. м, с кадастровым номером 78:11:0006025:4440, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А	363 400,00	302 833,33

**Ограничения и пределы применения полученного результата:** настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Данченко А.И.

Данилов П.В.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
*Фотографии объекта оценки*



**Окружающая застройка**

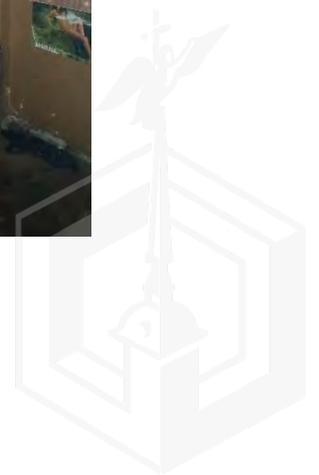


**Вид здания – расположения объекта оценки, вход в оцениваемое помещение**





*Вид и состояние оцениваемого помещения*





**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
*Документы, предоставленные Заказчиком*



# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Красногвардейский	Улица	Новочеркасский проспект	
Номер дома	49/20	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Новочеркасский проспект, дом 49; Таллинская улица, дом 20

Тип здания:

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

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета \*:

17-Н

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

17-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета \*:

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

Элементы благоустройства объекта аренды \*\*::

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

Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	7
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

18.5

Общая площадь помещения(й) (части(ей)),

сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

18.5

17-Н

Коэффициент потребительских качеств \*\*\*:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

18.5

**Примечание:**

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 18.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

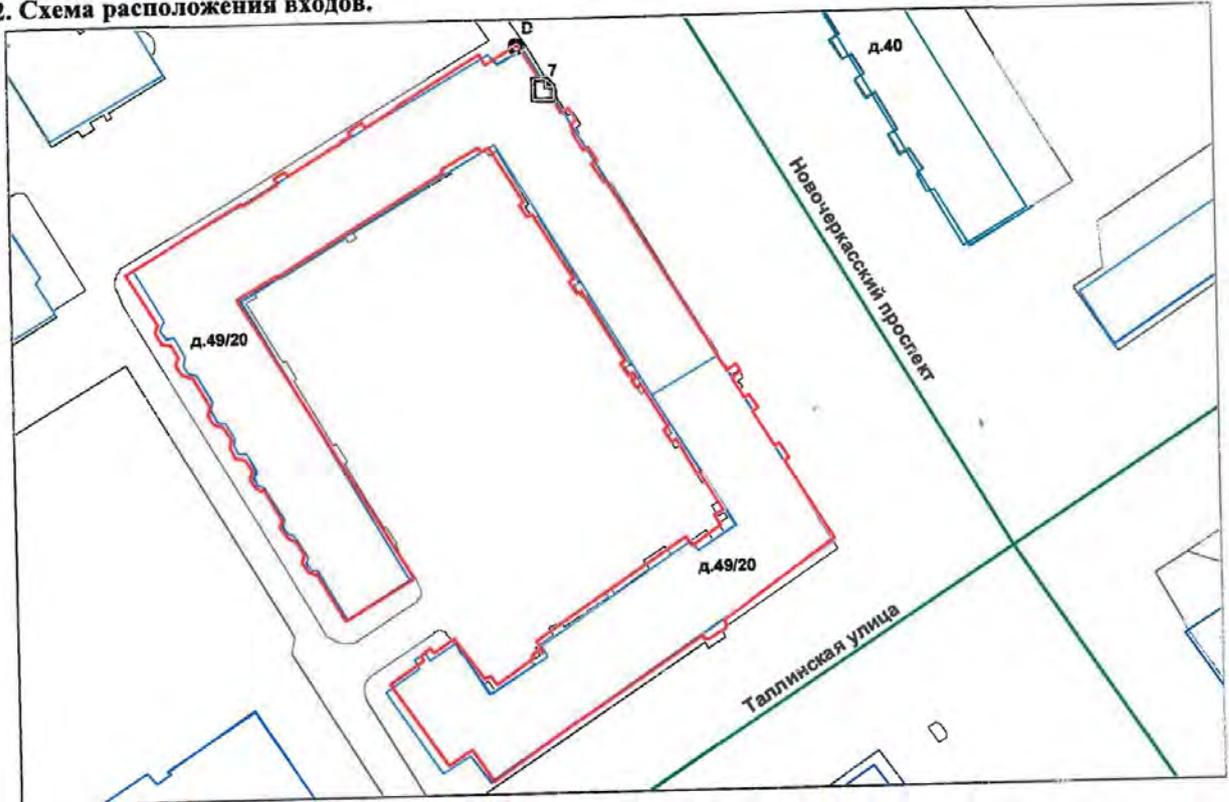
Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-114462767 от 29.05.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 19.06.2025.

\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

**2. Схема расположения входов.**



— - границы строения  
 Дополнительные сведения о строении:

**3. Ведомость координат центров входов.**

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	7	119266.37	93161.94	

Исполнитель: Золотухина Г.Ю.  
 Начальник ПИБ Северное департамент кадастровой деятельности: В. В. Тараканова  
 Дата: 19 июня 2025 года  
 Район: Красногвардейский





Протнуровано  
скреплено печатью  
19 \* 06 20 24  
2 листов  
Специалист ИИБ Северное  
департамент кадастровой деятельности  
И.Р. Панина

№ 2В Тараканова



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу**  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2025, поступившего на рассмотрение 05.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

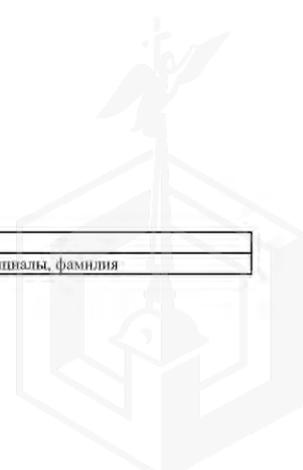
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902			
Кадастровый номер:	78:11:0006025:4440		
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006025		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:11:6025:6:45:6		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 49/20, литера А, пом. 17-Н		
Площадь:	18,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5084554,58		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006025:3009		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 11.04.2012		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F00DC181A023B64397F1E2579BEF850              Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902			
Кадастровый номер:	78:11:0006025:4440		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F00DC181A023B64397F1E2579BEF850              Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



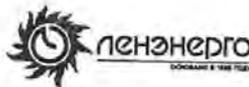
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4			
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902		Кадастровый номер: 78:11:0006025:4440	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 844965.1 06.12.1999 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 1	
		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4			
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150898902		Кадастровый номер: 78:11:0006025:4440	
		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия



167002  
Чурикова

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

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

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71  
ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 40.10.2, 40.10.3

**А К Т  
об осуществлении технологического присоединения**

№ 15/2016

от "14" 10 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности №399-15 от 07.10.2015г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3,0 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов;

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ нежилого помещения в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
I	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д.49/20, лит.А, пом.17Н



Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противозаварной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 17915 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-2 (РП 17995, ТП 17915, ф.2-107, ф.2-104)	контактные соединения коммутационных аппаратов щитов 0,38 кВ ТП 17915 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 49/20 лит.А по Новочеркасскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,22	3,0	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения				
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	
1		В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № _____											

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

**Сетевая организация:**  
ПАО «Ленэнерго»

**Заявитель:**  
КИО СПб

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Председатель

/Тарараксин Л.В./

/Лудинова Ю.В.



Ваганова О.А.  
Тел.494-33-61  
№ 15-20862-ПБр-КС-240



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

**Акт обследования объекта нежилого фонда**

г. Санкт-Петербург

«16» июня 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н
2. Площадь: 18.5 кв. м.
3. Этаж: первый
4. Вход: 1 отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:11:0006025:4440
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 29.05.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:  
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.  
В ч.п.1 установлен коммутационный шкаф (фото № 6)  
В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №14).

Визуально перепланировки не выявлены.

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: экономист 1-й категории ГУЖА  
Красногвардейского района, Серебрякова Татьяна Александровна 241-59-91

Приложение: материалы фотофиксации на 3 л.

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

Туркин М.Ю.  
(ФИО)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 16.06.2025, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3



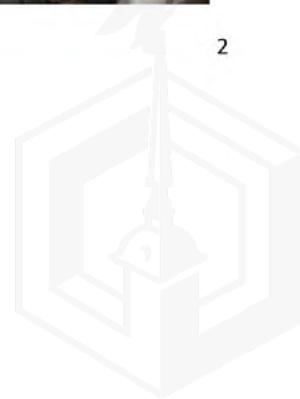
Фото №4 (отдельный с улицы)



Фото №5 (ч.п.1)



Фото №6 (ч.п.1)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 16.06.2025, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.2)



Фото №9 (ч.п.3)



Фото №10 (ч.п.3)

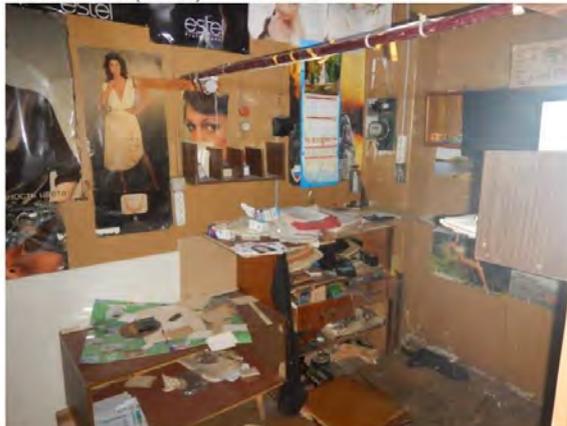


Фото №11 (ч.п.3)



Фото №12 (ч.п.3)



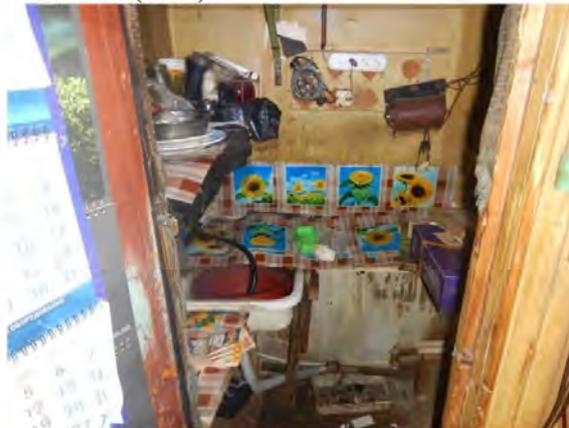
**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Отдел проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 16.06.2025, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера. А, пом. 17-Н

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.4)





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

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,  
Санкт-Петербург, 191023  
тел. (812) 417-22-30  
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

**Email:** [cioookn@kgiop.gov.spb.ru](mailto:cioookn@kgiop.gov.spb.ru)  
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530  
ИНН/КПП 7840482916/784001001

Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-13906/25-0-1 от 30.05.2025

№ 01-43-13906/25-0-0 от 29.05.2025

На № 04-07-12882/25-0-0 от 29.05.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 49/20, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

**Начальник отдела информации об  
объектах культурного наследия и  
режимах зон охраны**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

**Е.В. Коробкова**

Гильфанова Е.И.  
(812) 417-43-46





18.06.2025

МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А  
г. Санкт-Петербург, 190031  
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

05.06.2025 № ИВ-130-8968

На № 04-21-12917/25-0-0 от 29.05.2025

Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество  
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

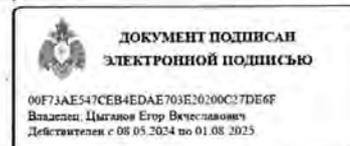
Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, пом. 17-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Одновременно информируем, что по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, литера А, числятся защитные сооружения гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления  
(гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов



Дубенко Екатерина Андреевна  
8 (812) 247-09-36





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО  
РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Среднеохтинский пр., д.50 Санкт-Петербург, 195027  
Тел. (812) 576-86-00; 576-86-06; Факс: (812)576-87-63  
E-mail: tukrgv@gov.spb.ru  
ОКПО 04032712 ОКОГУ 2300001 ОГРН 1027804200236  
ИНН 7806042263 КПП 780601001

№06-4144/25-0-1 от 23.07.2025

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Исполняющему обязанности  
заместителя директора  
Санкт-Петербургского  
государственного казенного  
учреждения «Имущество  
Санкт-Петербурга»**

**Федюшовой Е.Ю.**

**gku@commim.spb.ru**

**Уважаемая Екатерина Юрьевна!**

Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга в ответ на письмо от 01.07.2025 № 04-07-15595/25-0-0 сообщает следующее.

Многokвартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 49/20, лит. А (далее – МКД), находится в управлении управляющей организации ООО «ЖКС № 1 Красногвардейского района» (далее – УК).

Объект нежилого фонда – нежилое помещение 17-Н, расположенный в МКД (далее – объект), оборудован коммутационным шкафом (ч.п. 1 объекта).

Согласно сведениям, предоставленным УК, назначение коммутационного шкафа – оборудование фотолaborатории. Зона обслуживания – объект.

**Заместитель главы  
администрации**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 516C9419144F05F53160F5A25A57BE18  
Владелец Дубовой Андрей Михайлович  
Действителен с 24.10.2024 по 17.01.2026

**А.М.Дубовой**



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
*Информация, использованная в расчетах*



# Аналог 1

https://spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/

spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/

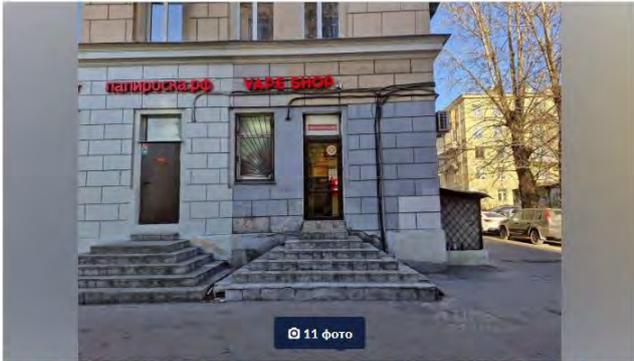
DFM Дзен Яндекс Mail.ru Яндекс Карты Хваловские СРО недвижимость гос.структуры аналитика нормативка методики, матери... ПДФ суд ЖЖХ движка электрос

Обновлено: 29 авг, 13:12 6 просмотров, нет за сегодня, 4 уникальных

## Сдается торговая площадь, 29 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 13 [На карте](#)

Покаловаться



11 фото

Площадь 29 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 1 Помещение Свободно

**85 000 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 400

Цена за метр 35 173 Р в год  
Налог НДС включен: 14 166 Р  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Александра Максимова**

spb.cian.ru/rent/commercial/321288500/

Дзен Яндекс Mail.ru Яндекс Карты Хваловские СРО недвижимость гос.структуры аналитика нормативка методики, матери... ПДФ суд ЖЖХ движка электрос

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

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

Сдается в аренду торговое помещение!

Помещение свободное. Рядом метро "Новочеркасская". Пешая доступность.

Хороший трафик. План помещения приложен.

Состояние хорошее, с/у в помещении имеется.

[Свернуть](#)

**85 000 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 400

Цена за метр 35 173 Р в год  
Налог НДС включен: 14 166 Р  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



## Аналог 2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_54\_m\_7579492098?context=H4sIAAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_54\_m\_7579492098?context=H4sIAAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

DFM Дзен Яндекс Mail.ru Яндекс Карты Хваловские СРО недвижка гос.структуры аналитика нормативка методики, матери... ПДФ суд

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

### Торговая площадь, 54 м<sup>2</sup>

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



110 000 Р в месяц

История цены  
2 037 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 110 000 Р, без комиссии

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечит за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
риса

Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

#### О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 15 кВт
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 54 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Этаж: цокольный	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 2.5 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отделка: чистовая	



### Расположение

- Санкт-Петербург, Заневский пр-т, 9/8
- Новочеркасская 15 до 5 мин.
- Площадь А. Невского I 16-20 мин.
- Площадь А. Невского II 16-20 мин.

[Показать карту](#)

### Описание

Сдам помещение под магазин, или сферу услуг, площадь 54 метра с отдельным входом с оживленной улицы! Реклама на уровне глаз! Огромный трафик, просматривается с перекрестка, очень Проходное и проездное место! Договор на 11 месяцев с пролонгацией.

Высота потолка 2,5 м.

отлично подойдет под любой магазин - канцтовары, разливное пиво, табак, цветы, игрушки, одежда, обувь, продукты, пункт выдачи заказов. Подходит для размещения кафе, суши бара, Автошколы, курсов иностранных языков, а так же прекрасно подойдет под услуги - ювелир, ремонт телефонов, скупка, парикмахерская, салон красоты, студия маникюра, антиквариат, кофе с собой

Так же подойдет под офис!

15 квт, мокрая точка, Проходное и проездное место (прямо на углу заневского и стахановцев, в прямой видимости с пешеходного перехода.) Огромный трафик. Рядом остановка. Соседи - булочная Вольчека, Улыбка радуги, Ароматный мир. Входная группа выложена итальянской клинкерной плиткой, входная дверь новая - алюминиевый стеклопакет, установлена охранная сигнализация, установлены светодиодные светильники Филипс, (Фото внутри до ремонта.) Максимум что сейчас может понадобиться- это лёгкая косметика в виде покраски стен. Низкие к/у, Теплое и сухое помещение. От собственника, без комиссии! По вопросам просьба писать так как нахожусь в роуминге и не всегда могу ответить.

### Оздании

Тип здания: **жилой дом** Парковка: **на улице, бесплатная**  
 Удалённость от дороги: **первая линия**

№ 7579492098 · 16 августа в 14:27 · 153 просмотра (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## 110 000 Р в месяц

История цены  
 2 037 Р в месяц за м², залог 110 000 Р,  
 без комиссии

Без звонков

110 000 Р в месяц за м², залог 110 000 Р, без комиссии

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Компания

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
риса



### Аналог 3

https://spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/

spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/

М Дзен Яндекс Mail.ru Яндекс Карты Хваловские СРО недвижка гос.структуры аналитика нормативка методики, матери... ПДФ суд ЖКХ движка электрозап

Обновлено: 25 авг, 21:22 24 просмотра, 1 за сегодня, 17 уникальных

## Сдается торговая площадь, 67 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, ул. Стахановцев, 6/8 [На карте](#)  
Новочеркасская 4 мин. Площадь Александра Невского 18 мин. Ладожская 25 мин.

Поделиться Пожаловаться



10 фото

Площадь 67 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 1 Помещение Свободно

150 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену  
Например, 145 500

Цена за метр 26 866 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Показать телефон  
Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
Светлана Щемитина

spb.cian.ru/rent/commercial/320010623/

М Дзен Яндекс Mail.ru Яндекс Карты Хваловские СРО недвижка гос.структуры аналитика нормативка методики, матери... ПДФ суд ЖКХ движка электрозап

Помещение в нежилом фонде в доме сталинского типа. Рядом офисно-жилой комплекс Санкт-Петербург Плаза, ЖК Малоохтинский проспект, 68 от застройщика Легенда. От метро Новочеркасская эти объекты подальше, чем предлагаемое помещение. Предлагается 3-й дом от метро, дом по Заневскому проспекту – 8, по ул. Стахановцев – 6. Одно окно и отдельный вход с ул. Стахановцев (примерно напротив ЖК Малоохтинский проспект, 68, см. Фото), два окна во двор. Два зала, примерно 30 и 25 метров, сообщающиеся 2 проходами. Маленький кабинет, 5 кв. м. Удобно под магазин, шоурум, аптека, медицинские услуги, булочная, торговля аквариумами, подводным снаряжением (недалеко курсы морских командиров). Электричество (15 квт) оплачивается дополнительно. Краткосрочно (меньше 3 месяцев), под пункты выдачи заказов -WB, . Другие Пвз рассматриваем.

[Свернуть](#)

  
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

150 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену  
Например, 145 500

Цена за метр 26 866 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Показать телефон  
Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ



## Аналог 4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/kommercheskoe\_pomeschenie\_30\_m\_na\_pervoy\_linii\_7548303311?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJCeU9BeW5TSUFUNGtycXV0ljt9tCxERT8AAAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/kommercheskoe\_pomeschenie\_30\_m\_na\_pervoy\_linii\_7548303311?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJCeU9BeW5TSUFUNGtycXV0ljt9tCxERT8AAAAA

Яндекс Яндекс Карты Mail.ru Яндекс.Почта недвижимость коррективы аналитика ЖКХ ПДФ Радио Ключи КриптоПро YouTube Adot

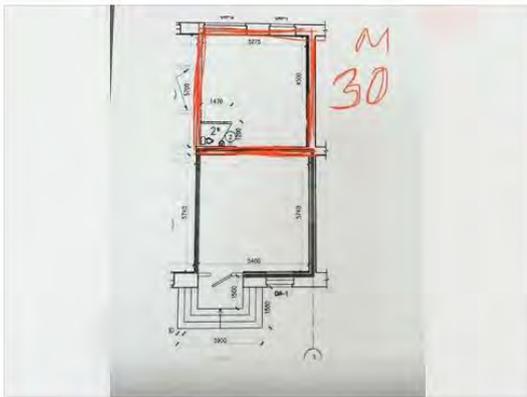
Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Коммерческое помещение 30 м² на первой линии

90 000 ₽ в месяц

История цены  
3 000 ₽ в месяц за м², залог 90 000 ₽, без комиссии

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИП Соловьёва О.Н.  
Компания  
На Авито с марта 2018  
Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Соловьёва Оксана

#### Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 30 м²  
Этаж: 1

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

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/kommercheskoe\_pomeschenie\_30\_m\_na\_pervoy\_linii\_7548303311?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJCeU9BeW5TSUFUNGtycXV0ljt9tCxERT8AAAAA

Яндекс Яндекс Карты Mail.ru Яндекс.Почта недвижимость коррективы аналитика ЖКХ ПДФ Радио Ключи КриптоПро YouTube Adobe Acrobat

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

### 90 000 ₽ в месяц

История цены  
3 000 ₽ в месяц за м², залог 90 000 ₽, без комиссии

Показать телефон в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

#### Расположение

Санкт-Петербург, Новочеркасский пр-т, 32к1  
Новочеркасская ↗ до 5 мин. Ладожская ↗ 21-30 мин.  
Площадь А. Невского I ↗ 21-30 мин. [Показать карту](#)

#### Описание

Помещение 30 м², на первой линии у метро Новочеркасская.  
Подойдёт под продуктовый отдел /розничный магазин.  
Звоните. Приходите на просмотр нашего объекта.

#### О здании

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

№ 7548303311 - 19 августа в 11:38 - 369 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления

7 объявлений пользователя

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**  
**Страховка исполнителя**



