

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 11.12.2025

№ 05-25-48334/25-0-0

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, Невский проспект, д. 103, литера А, пом. 6-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001497:3684

Этаж: 1 этаж

Общая площадь помещения: 49,9 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, канализация, отопление, водоснабжение

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 747000 (семьсот сорок семь тысяч рублей 00 копеек) (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 расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

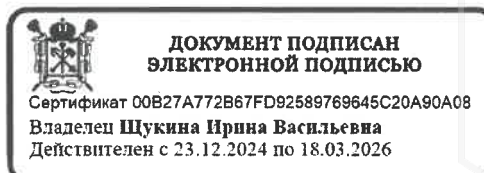
6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок/переустройства Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка/переустройство.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 15 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. Щукина

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Невский проспект
Номер дома	103	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Невский проспект, дом 103

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

6-Н

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

6-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	4
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):

49.9	
49.9	6-Н
49.9	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 49.9 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды указаны согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2025-106586804 от 16.05.2025.

Элементы благоустройства объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 06.06.2025.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

Дополнительные сведения о строении:

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	Е	4	116642.18	93593.58	

Центральный

Всего пронумеровано и
пронумеровано 2 листа(ов)
«06» 06 2025г.
Начальник ПИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева



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 23.07.2025, поступившего на рассмотрение 23.07.2025, 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
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

23.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144239706	
Кадастровый номер:	78:31:0001497:3684
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001497
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1497:4:2:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 103, литера. А, пом. 6-Н
Площадь:	49.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11623425.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001497:3020
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: 04.05.2005


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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
23.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144239706	
Кадастровый номер:	78:31:0001497:3684
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 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия


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	
23.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144239706							
Кадастровый номер:				78:31:0001497:3684			
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 252506.1 16.06.1999 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			


полное наименование должности	<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div>		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
23.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144239706			
Кадастровый номер: 78:31:0001497:3684		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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		

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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург

«21» июля 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н
2. Площадь: 49.9 кв. м.
3. Этаж: первый
4. Вход: 1 отдельный с улицы из-под арки
5. Кадастровый номер: 78:31:0001497:3684
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 16.05.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
В ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина) (фото №16)
В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №15)
В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (унитаз) (фото №9)
Визуально выявлены перепланировки:
Перегородки с дверьми между ч.п.1 – ч.п.5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверьми. Образовано две новые ч.п. (фото № 5-15) в одной из вновь образованных ч.п. установлено сантехническое оборудование (унитаз) (фото № 9)
Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 04-5476

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 17.07.2025, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4 (отдельный с улицы из-под арки)

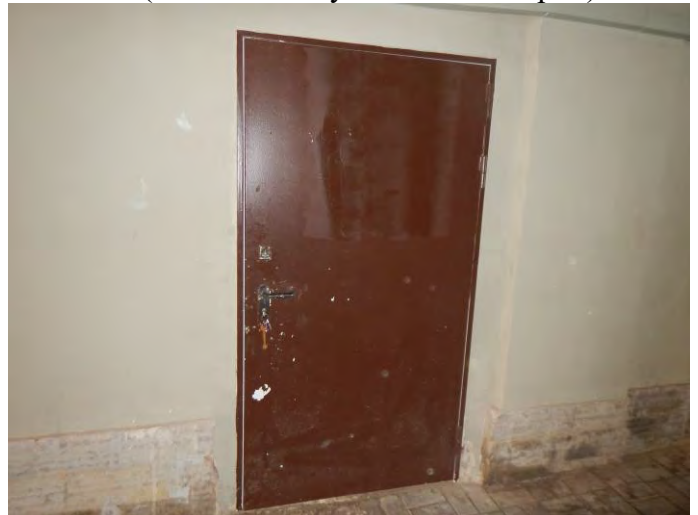


Фото №5 (ч.п.1,4,5)



Фото №6 (ч.п.1,2)



**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 17.07.2025, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н

Фото №7 (ч.п.1,2)

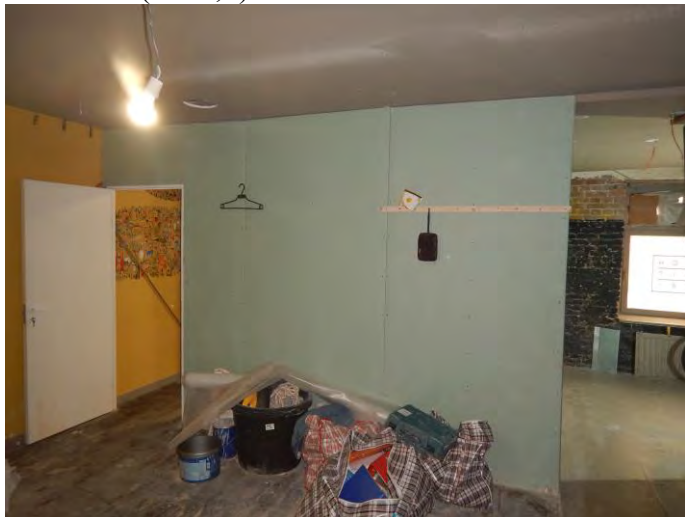


Фото №8 (ч.п.4,5)

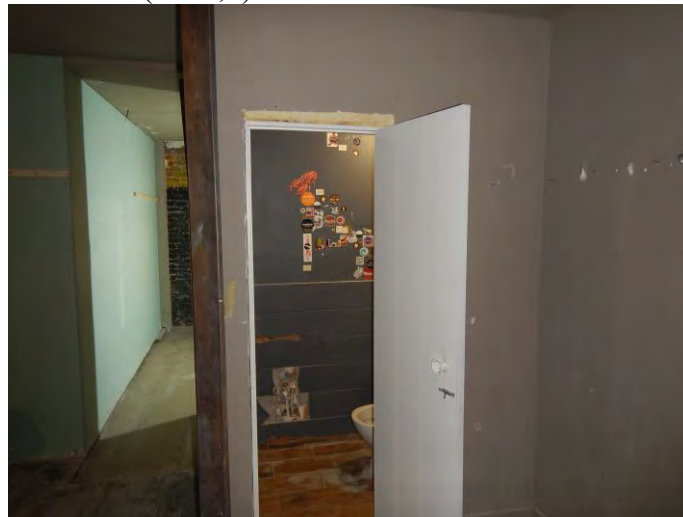


Фото №9 (ч.п.4)

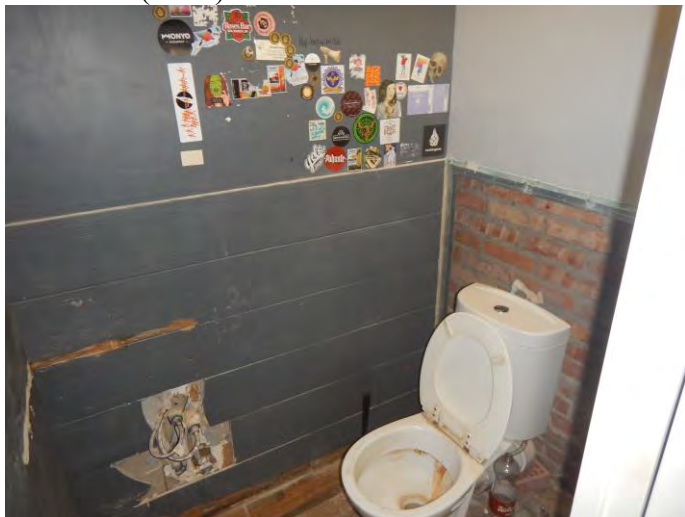


Фото №10 (ч.п.1,2)



Фото №11(ч.п.1,2)

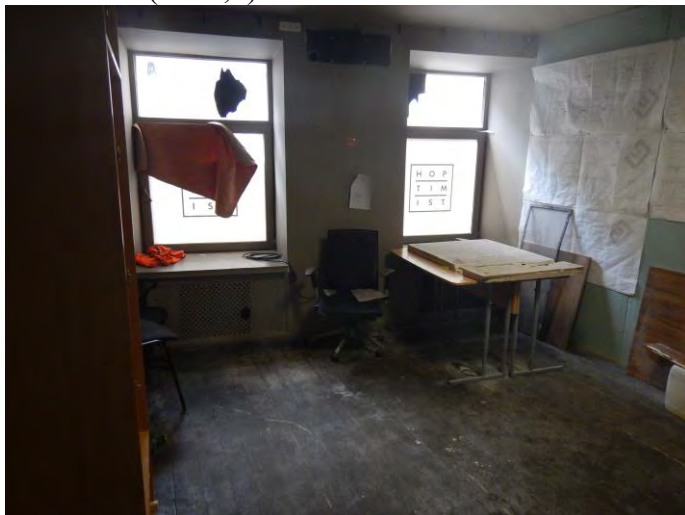


Фото №12 (ч.п.1,2)



**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 17.07.2025, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н

Фото №13 (ч.п.1,3)

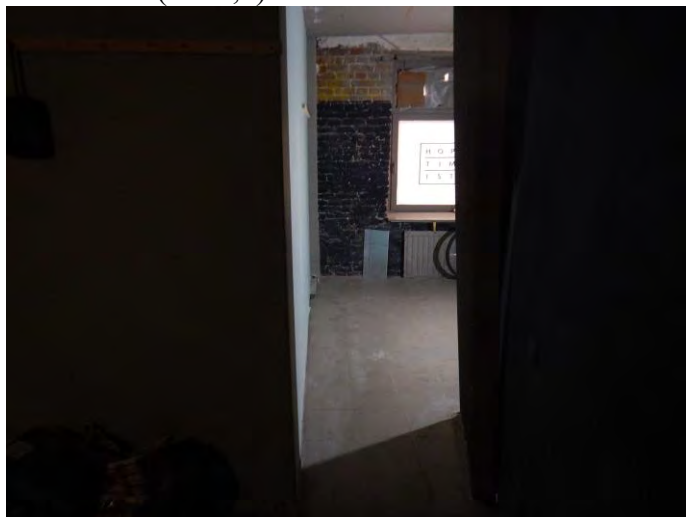


Фото №14 (ч.п.1,3)

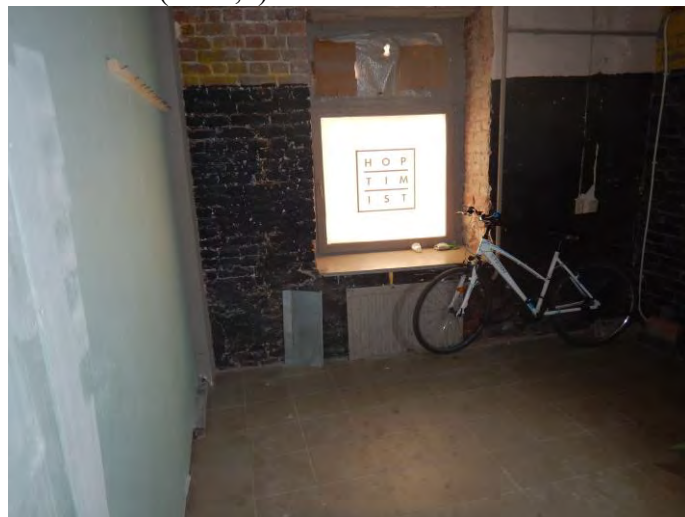


Фото №15 (ч.п.1,3)

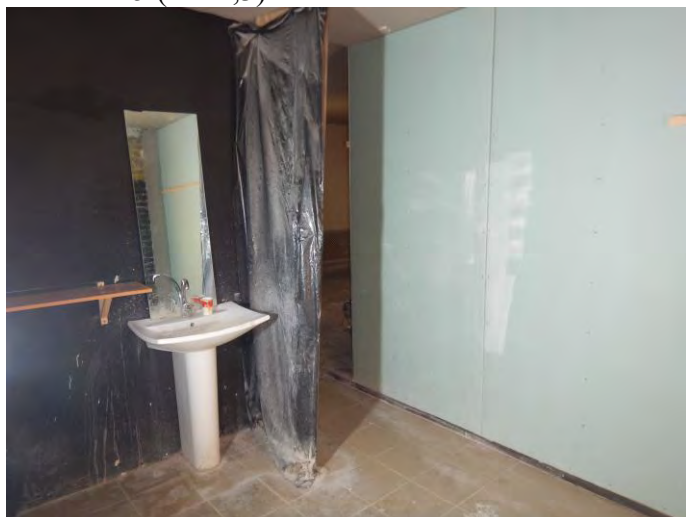
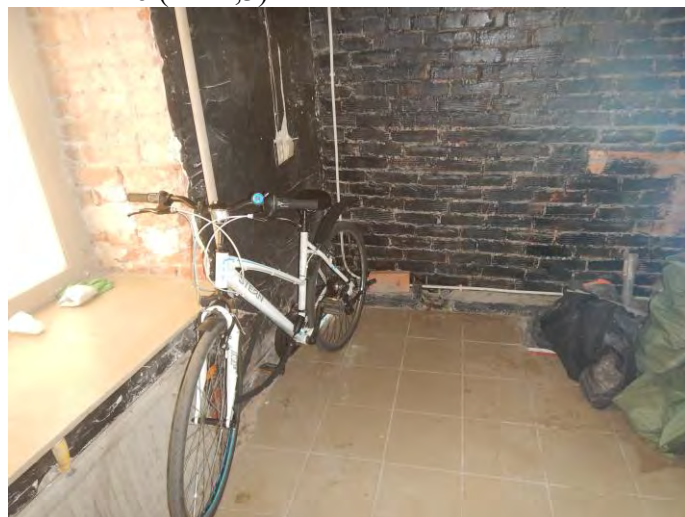
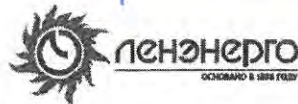


Фото №16 (ч.п.1,3)





241866
Геращенко



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 35.12, 40.10.3

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 9781111111-ОД-СПб-21218-17/27785-Э-17- 69459 от "04" 10 20 19 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации

"Ленэнерго",

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

Рыбкина Александра Александровича

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

действующего на основании

Доверенности № 182-17 от 05.07.2017 г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "МЕРКУРИЙ-2000"

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

именуемое в дальнейшем заявителем, в лице

Генерального директора Решетникова Евгения Анатольевича

(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании

Устава

(устава, доверенности, иных документов)

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

1. Сетевая организация оказала заявителю услугу по технологическому присоединению объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) заявителя в соответствии с мероприятиями по договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № ОД-СПб-21218-17/27785-Э-17 от 01.09.2017 г. в полном объеме на сумму 14 478,60 рублей (четырнадцать тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 60 копеек), в том числе НДС 18% 2 208,60 рублей (две тысячи двести восемь рублей 60 копеек).

Мероприятия по технологическому присоединению выполнены согласно техническим условиям от 01.09.2017г. к договору № ОД-СПб-21218-17/27785-Э-17 Приложение № 1.

Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу:

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Невский пр., д.103 лит. А, пом. 6Н

Акт о выполнении технических условий № 17-27785/АВ.

Дата фактического присоединения _____ акт об осуществлении

технологического присоединения от _____ № _____ .

Характеристики присоединения:



1000 0000000000000000

241366

Кафкаченко

максимальная мощность (всего): 15 (пятнадцать) кВт, в том числе:

максимальная мощность (без учета ранее присоединенной (существующей) максимальной мощности): 15 (пятнадцать) кВт;

ранее присоединенная максимальная мощность (кВт): отсутствует;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов (кВА): не предусмотрено.

Категория надежности электроснабжения: 3 к.н. - 15 (пятнадцать) кВт;

2. Перечень точек присоединения

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
1	РУ-0,4 кВ к/к №801 (через распределительную сеть дома)	ЦТЭС ЭС-2 ф. 2-04, ф. 2-09, ф. 2-07, ф. 2-48 (РТП 207, ТП 216)	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска № 801 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 103, лит. А по Невскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4	15	не предусмотрено	3	0,35
В том числе опосредованно присоединенные абоненты.								

Границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон:

Описание границ балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств)	Описание границ эксплуатационной ответственности сторон
Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем	

3. У сторон на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Не предусмотрено	

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Не предусмотрено	



ПАО «Ленэнерго»
№ 241366
Табаченко

4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в акте допуска прибора учета электрической энергии в эксплуатацию.

5. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики: В соответствии с однолинейной схемой.

6. Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.

7. Прочие сведения: не предусмотрено.

(в том числе сведения об опосредованно присоединенных потребителях, наименование, адрес, максимальная мощность, категория надежности, уровень напряжения, сведения о расчетах потерь электрической энергии в электрической сети потребителя электрической энергии и др.)

8. Схематично границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже однолинейной схеме присоединения энергопринимающих устройств.

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем

Прочее: отсутствует.

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

Заявитель претензий к оказанию услуг сетевой организацией не имеет.

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:

ПАО "Ленэнерго"
ИНН/КПП 7803002209/781001001
Адрес: 196247, Санкт-Петербург,
пл. Конституции д.1

Заместитель директора по реализации и развитию
услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

/Рыбкин А.А./

Заявитель:

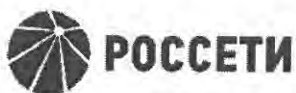
Общество с ограниченной ответственностью
"МЕРКУРИЙ-2000"
ИНН/КПП 7802134890 /784201001

Адрес: 191036 Санкт-Петербург, Невский пр-
кт, д.103 лит. А, пом. 6Н

Генеральный директор

/Решетников Е.А./





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

АКТ

о выполнении технических условий

№ 17-27785/AB

«11» 09 2017 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго», именуемое в дальнейшем ПАО «Ленэнерго», в лице Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Рыбкина Александра Александровича, действующего на основании Доверенности № 182-17 от 05.07.2017 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МЕРКУРИЙ-2000», именуемое в дальнейшем ООО «МЕРКУРИЙ-2000», в лице Генерального директора Решетникова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Характеристики присоединения по техническим условиям от 01.09.2017 г. Приложение № 1 к договору о технологическом присоединении от 01.09.2017 г. № ОД-СП6-21218-17/27785-Э-17.

2. В ходе проверки рассмотрено выполнение п. 10 технических условий.

3. Максимальная мощность (всего) 15 кВт, в том числе:

присоединяемая максимальная мощность (без учёта ранее присоединённой (существующей) максимальной мощности) 15 кВт;

Категория надёжности электроснабжения 3-я.

Перечень точек присоединения:

№	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)
1	ЦТЭЦ ЭС-2	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска № 801 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 103, лит. А по Невскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4	15

4. В ходе проверки произведено рассмотрение следующих документов, представленных в целях подтверждения выполнения технических условий:

- сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
- проектная схема электрических соединений объекта;

5. Проведён осмотр электроустановок заявителя Нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 103, лит. А, пом. 6Н сетевой организацией в лице

Э.А. Мухомов
(должностное лицо сетевой организации)

построенных (реконструированных) в рамках выполнения технических условий от 01.09.2017 г. Приложение № 1 к договору о технологическом присоединении от 01.09.2017 г. № ОД-СПб-21218-17/27785-Э-17.

В ходе проведения осмотра установлены:

перечень и характеристики электрооборудования, предъявленного к осмотру: в соответствии с проектной схемой;

устройства релейной защиты, сетевой, противоаварийной и режимной автоматики: в соответствии с проектной схемой;

автономный резервный источник питания: отсутствует.

6. По результатам проверки установлено, что мероприятия, предусмотренные техническими условиями (этапом технических условий), выполнены.

7. Прочие отметки: _____.

Должностное лицо сетевой организации

Заявитель (уполномоченный представитель заявителя)

Заместитель директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

(должность)

/ Рыбкин А.А.

Подпись (Ф.И.О.)



(должность)

директор

/ Решетников Е.В.

Подпись (Ф.И.О.)



Допуска

проверки расчетного прибора учета (измерительного комплекса, системы учета) электрической энергии

Наименование потребителя:

ООО «Меркурий-2000»

Адрес объекта:

Невский пр. д. 103 мп А 6Н

Договор:

17-27785

Объект:

многоквартирный дом

указать: энергоснабжение; купли-продажи; услуг по передаче эл.эн.; тех.присоедин. и №

указать наименование объекта

На основании ☐ плана-графика ☐ заявления ГП (ЭСК) ☒ заявления потребителя ☐ факта нарушения сохранности пломб в соответствии с Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, проведена проверка прибора учета, о чем составлен настоящий Акт.

1. Уполномоченные представители, принимающие участие в проверке (осмотре):

ПАО «Ленэнерго»

Наименование сетевой организации

Бакунов С.Ю.

Ф.И.О.

Э.И.Иванов

должность

да

присутствует: да/нет

ООО «Меркурий-2000»

Наименование ГП (ЭСК)

Коробецкий А.В.

Ф.И.О.

модератор

должность

да

присутствует: да/нет

Наименование потребителя (СОО)

Ф.И.О.

должность

присутствует: да/нет

Наименование организации

Ф.И.О.

должность

присутствует: да/нет

2. Сведения о точке поставки, в отношении которой установлен прибор учета:

Наименование или №

1

Описание присоединения:

ПС, У_{мт}

№ фидера

ТП, РТП

№ фидера

КК

№ фидера

Сеть дома

Вид прибора учета:

☒ Расчетный (основной)

☐ Контрольный (резервный)

Р_{макс.}

15 кВт

3. Характеристики прибора учета:

Заводская

Собственник

ВРЭС

Место установки

Тип Меркурий 236 ART-01 PRRS
Заводской номер 31064998
Класс точности 1.0
I_{ном}, А 5(60)
U_{ном}, В 3х230/380

Коэффициент расчетный 1
Год выпуска 2017
Дата поверки (кв., год) VI/17
Дата истечения МПИ (кв., год) III/33
Наличие ИКК (да / нет) нет

Тариф 1

Вид энергии	Апр	Аобр	Р _{пр}	Р _{обр}
Показания эл.эн.	<u>31,70</u>			
Показания мощн.				
Канал сумматора				
Скорость или №				

Состояние прибора учета:

без мех. повреждений

Установленные пломбы (знаки):

Место установки

Клеммная крышка прибора учета

Интерфейс / кн. сброса, защитная крышка

ИКК

Иное:

Номер пломбы до проверки

нет

нет

нет

нет

Номер пломбы после проверки

00007361

нет

нет

нет

ПАО «Ленэнерго»

Организация, установившая пломбу

Бакунов С.Ю.

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

4. Характеристики измерительных трансформаторов тока:

Собственник

Место установки

Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	I ₁ / I ₂ , (А)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата истеч. МПИ	Номер пломбы (знака)	
								до проверки	после проверки
А									
В									
С									

Состояние трансформаторов тока:

Организация, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

5. Характеристики измерительных трансформаторов напряжения:

Собственник					Место установки				
Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	U_1 / U_2 (В)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата истеч. МПИ	Номер пломбы (знака)	
A								до проверки	после проверки
B									
C									

Состояние трансформаторов напряжения:

Организация, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

6. Сведения об оборудовании АИИС, при наличии АИИС (сведения о пломбах в п.9 настоящего акта):

	Собственник	Место установки	Тип	Заводской номер	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата истеч. МПИ
УСПД		Внешний # PZ 2					
Коммуник.оборуд.							
Прочее		См карта не детализована.					

7. Результаты проведения измерений в ходе инструментальной проверки прибора учета:

Фаза	Первичный ток, А	Вторичные токовые цепи		Цепи напряжения	
		Ток, А	Угол фазового сдвига (UI)	Фазное напряжение, В	Угол сдвига напряж. (UU)
A				220	120
B				220	120
C				220	120

Измерения проводились поверенными приборами:

тип

номер

8. Результат проверки прибора учета (измерительного комплекса, системы учета):

Схема включения прибора учёта собрана

Правильно

правильно / неправильно

Прибор учета (измерительный комплекс, система учета)

Допущен, соответствует, соответствует

указать соответствие предъявляемым требованиям и пригодности для осуществления расчетов

Безучетное потребление ~~выявлено~~ выявлено / не выявлено

Акт о неучтенном (бездоговорном) потреблении № БП/022067

номер, дата / не составлен

9. Иные места установки контрольных пломб и (или) знаков визуального контроля:

№ п/п	Вид (пломба или знак)	Место установки	Номер пломбы (знака)		Организация, установившая пломбу (знак)	Ф.И.О. представителя, установившей пломбу (знак)
			до проверки	после проверки		
1	Пломба	ВН	нет	0007362	МФУ Меридиан	Бакунов С.О.
2	Пломба	ВА 25	нет	0007363	—	—

10. Необходимые мероприятия, выполнение которых является обязательным условием для допуска прибора учета (измерительного комплекса, системы учета) в эксплуатацию:

ББГ 5 x 2,5 L=20м ΔU=2,94

11. Подписи лиц, принимавших участие в проверке и получивших один экземпляр акта:

МФУ Меридиан

Наименование сетевой организации

000 Меридиан - 2000

Наименование потребителя (СОО)

Наименование организации

подпись

подпись

подпись

подпись

наименование: Бакунов С.О.

Ф.И.О.

Коробецкий А.В.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

12. Отказ от подписи акта или несогласие с указанными в акте результатами проверки (указать причину отказа или несогласия):

АТП

17-В 7785

В соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением правительства РФ от 27 декабря 2004г. №861 (далее – Правила) на основании поданных заявок вх. № 17-27785 получен на подписание проект Акта о технологическом присоединении (далее – Акт) в ____ экземплярах.

Уведомлен о необходимости возврата подписанного проекта Акта в течение 3 (трёх) дней с даты получения (п.78 Правил).

Согласен, что в случае не предоставления в ПАО «Ленэнерго» подписанного Акта заявка будет снята с рассмотрения без дополнительного уведомления. Повторное оформление Акта будет возможно на основании вновь поданной заявки.

Заполняется при выдаче проекта Акта на подпись заявителю:

✓ Баронинский / Алекс
ФИО представителя заявителя, подпись
получившего проект Акта

✓ 89046073688
✓ контактный телефон

«26» 10 2017г.
дата получения проекта Акта

Заполняется при выдаче заявителю зарегистрированного Акта:

«__»____ 201__г.

дата возврата подписанного Акта в ПАО «Ленэнерго» на регистрацию

Подтверждаю _____ заключенного договора энергоснабжения.

«__»____ 201__г. _____

ФИО представителя заявителя,
получившего зарегистрированный экземпляр Акта

подпись

контактный телефон:

«__»____ 201__г.

дата получения зарегистрированного экземпляра Акта





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

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

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

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-12634/25-0-1 от 19.05.2025

№ 01-43-12634/25-0-0 от 16.05.2025

На № 04-07-11735/25-0-0 от 16.05.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 103, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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).

**Исполняющий обязанности
начальника отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0E078575D177C8D051539C44A6F27F71
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 13.02.2025 по 09.05.2026

Е.П. Сырцова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46



**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

28.05.2025 № ИБ-130-8532

На № 04-21-11760/25-0-0 от 16.05.2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

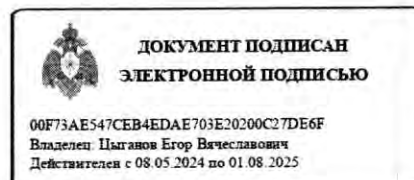
О предоставлении учетных данных

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, Невский пр., д. 103, лит. А, пом. 6-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов



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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-30654/25-0-0
от 04.06.2025





ОТЧЕТ №DK/100-003/O-25/56

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

30.09.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

27.10.2025

Москва, 2025



27.10.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Щукиной Ирине Васильевне

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 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А (далее – объект оценки, объект).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А, по состоянию на дату оценки составила:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР ¹ и КП ²	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 6-Н площадью 49,9 кв.м кадастровый номер 78:31:0001497:3684, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А	896 400,00	747 000,00

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./



¹ Здесь и далее - эксплуатационные расходы

² Здесь и далее - коммунальные платежи.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР....	6
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	7
5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	16
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
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	17
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации	17
7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.....	24
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
7.3.1. Купля-продажа	28
7.3.2. Аренда.....	31
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.....	35
7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
7.3.5. Основные выводы	37
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
8.1. АНАЛИЗ НЭИ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО УЧАСТКА	38
8.2. АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ	38
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	40
9.2.1. Подходы к оценке.....	40
9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы	42
9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	43
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ	44
10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	46
10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА.....	46
10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	47
10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	48
10.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ.....	50
10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ.....	52
10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)	55
10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ.....	55
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ	95



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

№05-15-38452/25-0-0 от 30.09.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 56

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 6-Н площадью 49,9 кв.м кадастровый № 78:31:0001497:3684, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А.

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

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

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

5. Вид стоимости: рыночная

6. Предпосылки стоимости:

- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;

- 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, объект по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования



застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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;

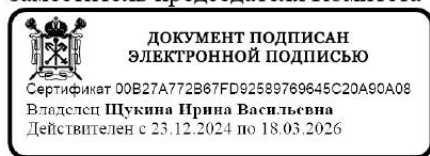
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ведущий инженер ПТО Рабинович Игорь Иосифович, телефон 409-86-76.

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

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
ответственностью
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Генеральный директор

Данилов П.В.

Кох Ю.П.
Коритан Н.В., 241,55,60 koritan@commim.spb.ru



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
Сведения об оценщике	
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 - https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
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	Страховой полис: №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
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
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:

- Справка для расчета арендной платы от 06.06.2025 г.;
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-144239706 от 23.07.2025 г.;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 21.07.2025 г.;
- Акт об осуществлении технологического присоединения № 97811111111-ОД-СПб-21218-17/27785-Э-17-67457 от 04.10.2017 г.;
- Акт о выполнении технических условий № 17-27785/АВ от 11.09.2017 г.;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-12634/25-0-1 от 19.05.2025 г.
- Письмо главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-8532 от 28.05.2025 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. Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для последующей сдачи площадей в аренду. Иное использование результатов оценки не предполагается.

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).

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.

Право собственности согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

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 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литер 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 со встроенными нежилыми помещениями
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 103
Кадастровый номер	78:31:0001497:3020
Общая площадь, кв. м	2 989,5
Функциональное назначение	Здание
Этажность	4, в т.ч. подземных 1
Год постройки	1898
Кадастровая стоимость, руб.	30 646 441,62
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. Требуется 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	78:31:0001497:3020
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 103
Площадь, кв.м	2989.5
Назначение	Многokвартирный дом
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	цокольный
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1898

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	30646441.62
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1497:4:2
-------------------	-------------

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	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 103, литера. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер	78:31:0001497:3684
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв.м	49,9
Занимаемый этаж	1
Конфигурация	функциональная
Планировка	смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Не соответствует
Наличие перепланировки	<ul style="list-style-type: none"> - В ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина); - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина); - В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (унитаз); - Перегородки с дверьми между ч.п.1 – ч.п.5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверьми.
Состояние помещения ³	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Отдельный со двора (из под арки)
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	11 623 425,17
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.

³ 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 26.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001497:3684
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 103, литера. А, пом. 6-Н
Площадь, кв.м	49.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11623425.17
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1497:4:2:3
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 252506.1 от 16.06.1999
---	---

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

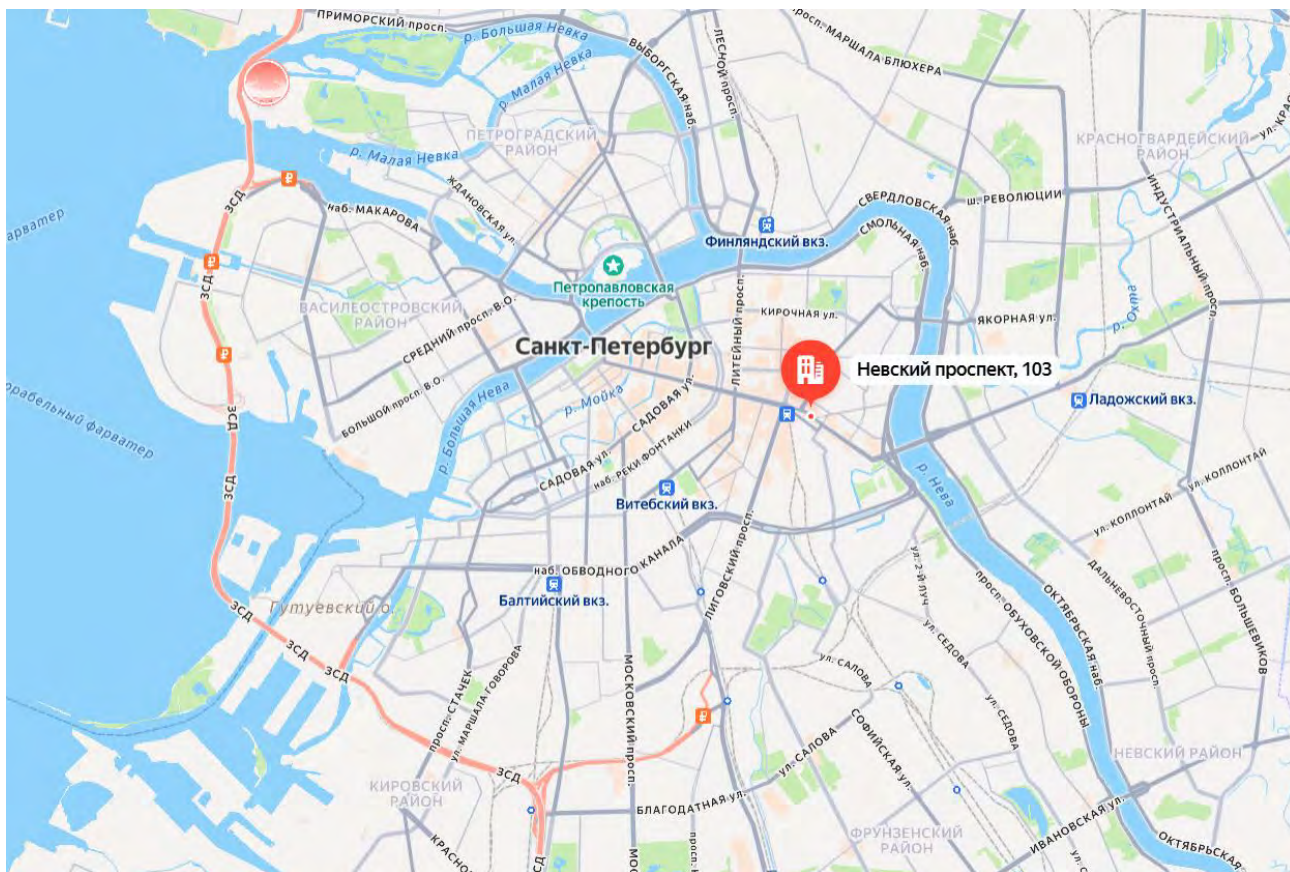
Рисунок 2 – Данные Росреестра о помещении

Фотографии объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.



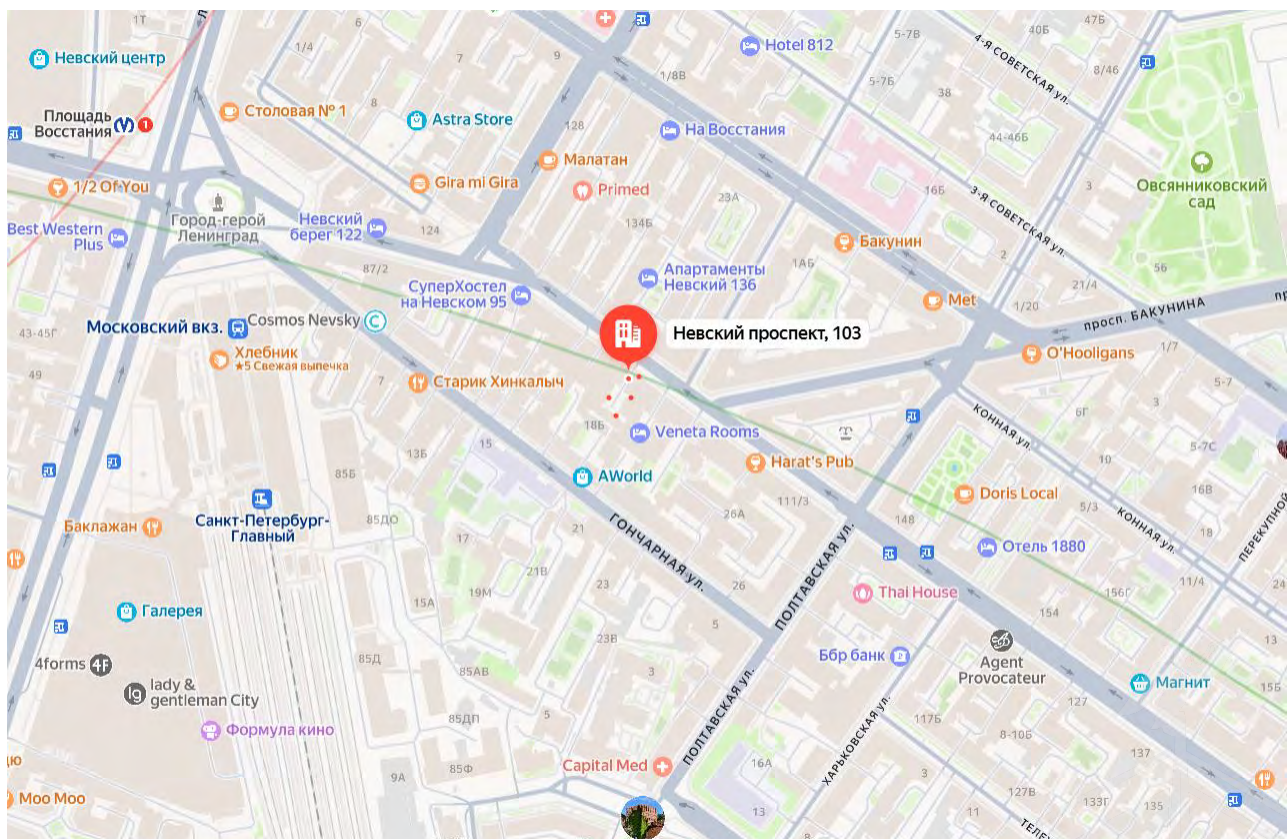
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.



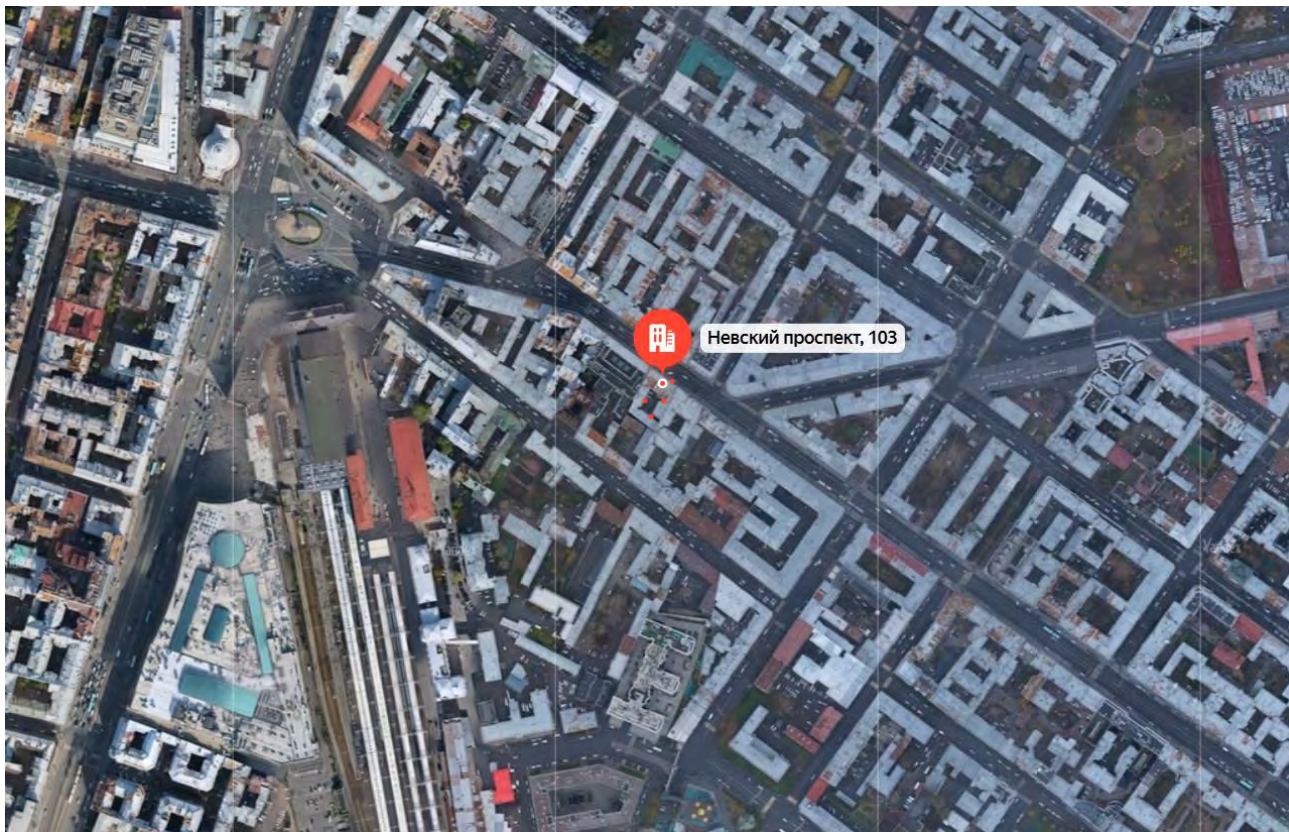
Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 5 – Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Центрального района Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербург⁴— второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

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

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

Население: 5 652 922 (2025) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект.

Центральный район — административно-территориальная единица (район) Санкт-Петербурга. По ряду рейтингов район занимает первое место по качеству жизни среди всех районов города.⁵

Район расположен в центральной исторической части Санкт-Петербурга. С севера и востока границей района является река Нева, южная граница проходит по Обводному каналу. Западная граница

⁴<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

⁵[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3))

проходит от Дворцового моста, включает Дворцовую площадь, участок Загородного проспекта, Звенигородскую улицу и по ул. Константина Заслонова выходит на набережную Обводного канала.

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, консульства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристским центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено.

Район имеет самую развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метрополитена, причём на всех 5 линиях есть хотя бы одна станция, находящаяся в этом районе.

Несмотря на вышеперечисленные достоинства у района есть и существенные недостатки. В частности, Центральный район входит в пятёрку самых криминальных районов города, самая криминогенная обстановка сохраняется у Московского вокзала. Несмотря на это, ситуация с каждым годом становится лучше. Также плачевной остаётся экологическая ситуация в районе, из-за фактического отсутствия зелёных насаждений и транспортной перегрузки в районе, абсолютное большинство домов лишены скверов в задней части двора в отличие от более новых построек на окраинах города. Водные каналы также достаточно загрязнены.

Численность населения								
2002 ^[8]	2009 ^[9]	2010 ^[10]	2012 ^[11]	2013 ^[12]	2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]	2017 ^[16]
236 856	↘217 436	↘214 625	↗215 712	↗220 029	↗226 390	↗226 674	↘221 441	↘220 217
2018 ^[17]	2019 ^[18]	2020 ^[19]	2021 ^[20]	2023 ^[21]	2025 ^[1]			
↗222 149	↘216 939	↘214 572	↘203 870	↘200 654	↘198 862			

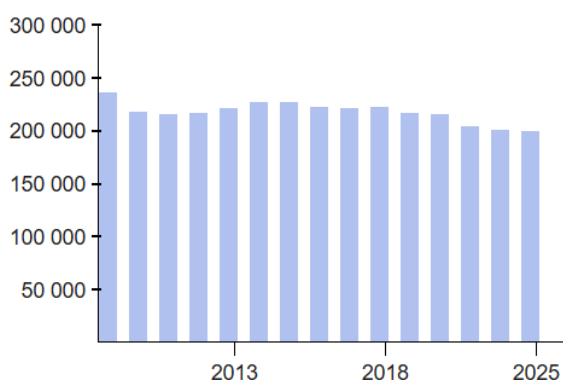


















Рисунок 6 – Население Центрального района Санкт-Петербурга

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, Невский проспект, д. 103, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга



Показатель	Значение
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 Площадь Восстания  510 м 2 ▲
	 Маяковская  940 м
	 Площадь Александра Невского-2  1,14 км
	 Суворовский проспект / Невский проспект  37 м 4 ▲
	 3-я Советская улица  420 м
	 Санкт-Петербург (Московский вокзал)  580 м
	 Московский вокзал  600 м
	 Станция метро Площадь Восстания  680 м
Расположение относительно красной линии домов	Первая линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, коммерческая недвижимость
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
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

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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, применимая 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 Федерации⁶

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.

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

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/57021/bulletin_25-05.pdf

полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объем 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 объеме 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 объеме 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. Объемы 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 населению¹ 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	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																
ВВП	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
Суммарный оборот	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 ¹	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство ²	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 ²	-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 ²	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
Индекс потребительских цен	9,8	8,8/ 8,4 ³	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
Индекс цен производителей																
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	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
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1 ¹	-	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
Номинальная заработная плата рублей	96 216 ¹	-	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 ¹	-	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
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 ¹	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы 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
Численность занятых 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
Численность безработных 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
Уровень занятости 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
Уровень безработицы 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

¹ В январе-июне 2025 г.

² Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

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

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

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
Промышленное производство	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	-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
Обрабатывающие производства	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 в т.ч.	-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
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 в т.ч.	-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
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 в т.ч.	-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
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
химический комплекс в т.ч.	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
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

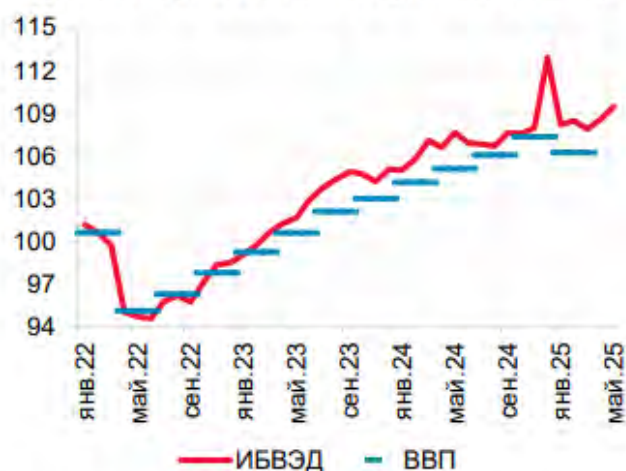
Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ 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, расчеты ДИП.

Рисунок 7

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 предприятий (опросы Банка России, ИНП, PMI). Снизились 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	Июнь	Апр.	Май	Июнь
	2023	2024	2025		
% г/г					
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
% м/м SAAR					
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 8

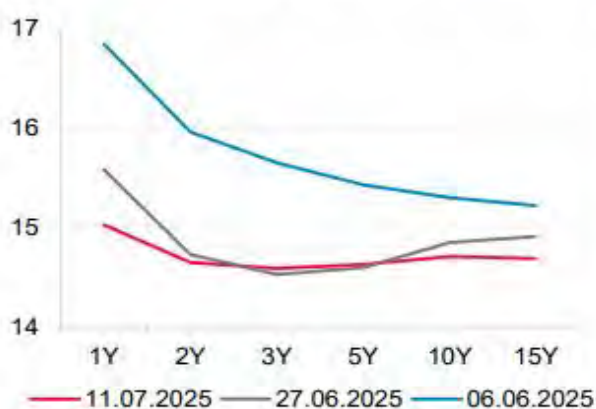
Финансовые рынки

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.

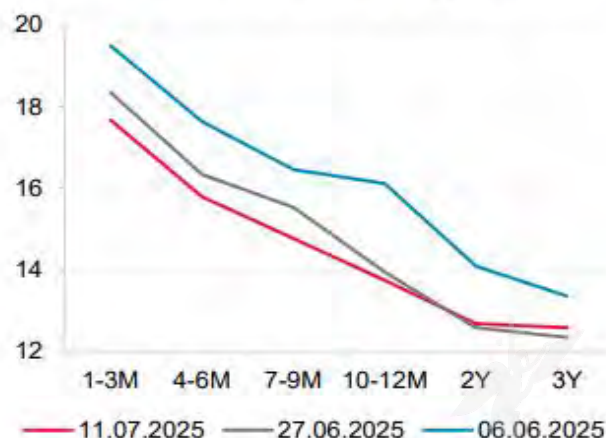
После июньского решения по ключевой ставке кривая доходностей ОФЗ опустилась на 53–181 б.п., при этом она стала практически пологой. Стоимость процентных инструментов также заметно сократилась: на горизонте 3 месяцев инвесторы ожидают среднюю ключевую ставку ниже 18,0%, а к концу года – около 15,0-15,5%, 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 9

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 10

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 дефол-

тов 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-Петербурга⁷

Таблица №9

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ					
СВОДНЫЕ ИТОГИ					
	млрд рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2024 в % к январю-августу 2023
	август	январь-август	август	январь-август	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2657,3	21762,8	108,3	106,6	116,6
Индекс промышленного производства, %	x	x	102,4	105,4	115,2
Объем работ по виду деятельности "строительство"	59,1	404,8	97,2	103,2	98,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	92,1	1544,8	47,5	85,4	76,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	167,9	1307,0	109,5	107,3	116,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	17,3	125,4	117,9	110,8	108,3
Оборот оптовой торговли	1610,5	14128,1	99,8	106,4	107,8
Оборот розничной торговли	259,8	1987,3	101,1	99,2	108,7
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	94,6	775,4	107,4	106,1	107,2
непродовольственными товарами	165,2	1211,9	98,0	95,4	109,6
Оборот общественного питания	29,2	220,7	98,0	103,9	128,1
Объем платных услуг населению	93,9	741,5	100,8	104,1	101,4
Индекс потребительских цен, %	99,98	103,9 ¹⁾	108,9	109,6	104,5 ¹⁾
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1659	1676	102,8	102,5	101,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец августа 2025), тыс. человек	9,7	x	113,1	x	73,7 ¹⁾
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец августа 2025) в % от численности рабочей силы	0,3	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	117291	117823	110,4	112,6	113,4
реальная	x	x	101,2	102,6	105,6
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец августа 2025), тыс. рублей	819	x	1,2	x	x
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец августа 2025), человек	18	x	3,1	x	x

⁷https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_082025.pdf

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–августе 2025 года по сравнению с январем–августом 2024 года составил 105,4%, в августе 2025 года по сравнению с августом 2024 года – 102,4%, по сравнению с июлем 2025 года – 107,8%.

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–августе 2025 года объем работ составил 404,8 млрд рублей, индекс физического объема к январю–августу 2024 года – 103,2%.

Прирост (снижение) объема работ, выполненных по виду деятельности "строительство" (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

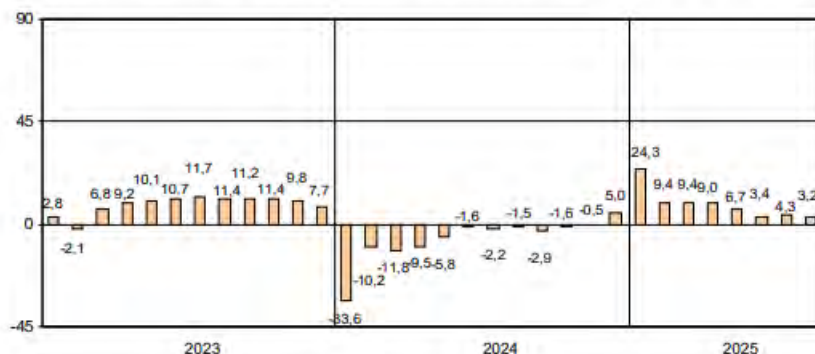


Рисунок 11

В январе–августе 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введены в действие 133 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Ввод в действие жилых домов в январе–августе 2025 года составил 1544,8 тыс. м², что на 14,6% меньше, чем в январе–августе 2024 года. Введено в эксплуатацию организациями 133 жилых дома, населением построено 787 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–августе 2025 года являются Приморский район – 187,2 тыс. м², Пушкинский район – 175,4 тыс. м², Красногвардейский район – 165,8 тыс. м², Василеостровский район – 157,3 тыс. м².

Таблица №10

Ввод в действие жилых домов организациями различных форм собственности в январе–августе 2025 года

	Введено общей площади, тыс. м ²	В % к соответствующему периоду 2024	итогу
Всего	1544,8	85,4	100
организациями всех форм собственности:	1395,9	84,5	90,4
российская	1391,3	82,2	90,1
государственная	110,3	2,7 п.	7,1
федеральная	87,9	х	5,7
субъектов федерации	22,4	54,0	1,4
частная	1281,0	77,5	82,9
иностранная	4,6	х	0,3
населением за счет собственных и привлеченных средств	148,8	129,8	9,6

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2025 года составил 1307,0 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2024 года на 7,3%.

За январь–август 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 17,8 млн тонн грузов, что на 21,6% больше, чем в январе–августе 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 13,2 млн тонн грузов (на 32,1% больше).

**Динамика грузооборота автомобильного транспорта организаций
всех видов экономической деятельности на коммерческой основе
(в % к соответствующему месяцу предыдущего года)**

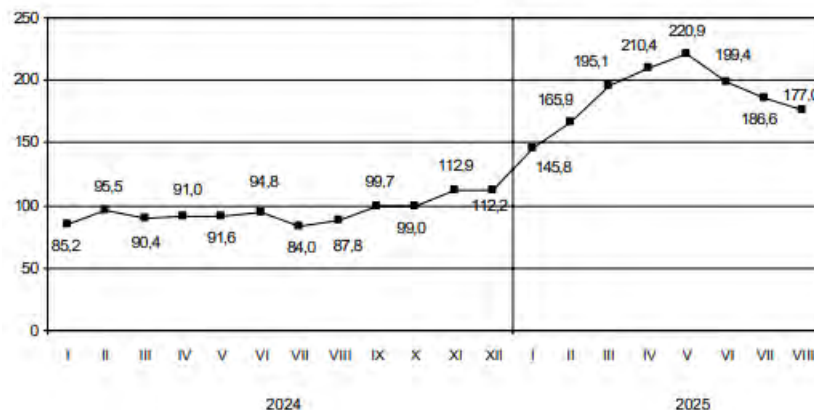


Рисунок 12

За январь–август 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 459,7 млн пассажиров, что на 2,3% больше уровня января–августа 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 4,1% и составил 3333,6 млн пасс-км.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе–августе 2025 года составил 14128,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 6,4% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в августе 2025 года – 1610,5 млрд рублей, что на 0,2% меньше, чем в августе 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе–августе 2025 года составил 1987,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,8% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в августе 2025 года, соответственно, 259,8 млрд рублей (на 1,1% больше).

Формирование оборота розничной торговли в январе–августе 2025 года



Рисунок 13

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе–августе 2025 года составил 220,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в августе 2025 года, соответственно, 29,2 млрд рублей (на 2,0% меньше).

Платные услуги населению

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–августе 2025 года составил 741,5 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2024 года на 4,1%.

Цены

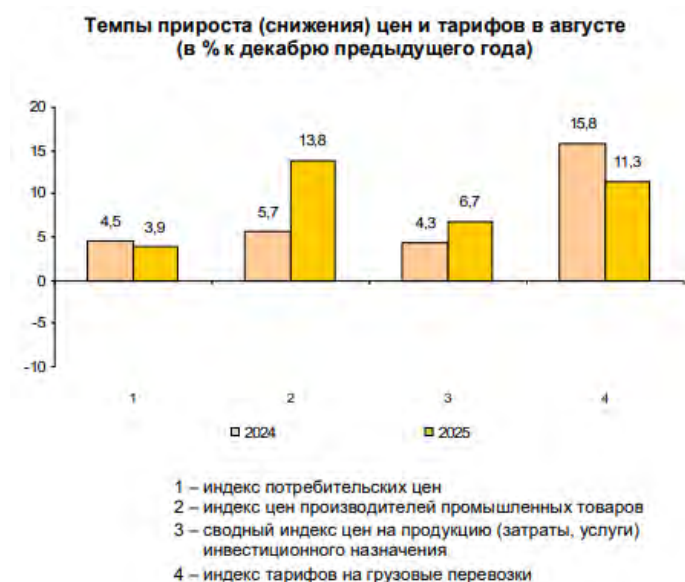


Рисунок 14

Рынок труда

В июле 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1659 тыс. человек. В структуре работающих 93,5% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,0% и по договорам гражданско-правового характера – 4,5% от общего числа работающих.

К концу августа 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 16,8 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 9,7 тыс. человек, в том числе 7,5 тыс. человек получали пособие по безработице.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2025 года, составила 117291 рубль. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2025 года составила 91,5% к уровню июня 2025 года и 101,2% – к уровню июля 2024 года.

Финансы

По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга в январе–июле 2025 года доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга составили 808,0 млрд рублей, что в номинальном выражении на 6,8% больше, чем в январе–июле 2024 года, расходы консолидированного бюджета составили 748,3 млрд рублей, что на 13,3% больше аналогичного периода предыдущего года.

В январе–июле 2025 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 1197,2 млрд рублей, что на 45,0% больше, чем за соответствующий период 2024 года.

На 1 августа 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 29122,8 млрд рублей, из нее просроченная – 695,9 млрд рублей или 2,4% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2025 года – 2,3%).

Дебиторская задолженность на 1 августа 2025 года составила 15283,4 млрд рублей, из нее просроченная – 1347,1 млрд рублей или 8,8%.



Распределение числа зарегистрированных преступлений по видам

	Январь-август 2025	В % к январю-августу 2024	Справочно: январь-август 2024 в % к январю-августу 2023
Зарегистрировано преступлений	41353	96,2	99,5
из них:			
убийство и покушение на убийство	106	105,0	136,5
умышленное причинение тяжкого вреда здоровью	181	93,3	94,6
изнасилование и покушение на изнасилование	29	63,0	127,8
разбой	75	91,5	69,5
грабеж	361	81,7	84,0
кража	10737	93,6	82,7
мошенничество	13669	97,5	117,4
хулиганство	155	100,6	2,2 р.
преступления, связанные с незаконным оборотом наркотиков	4451	103,4	91,2

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.

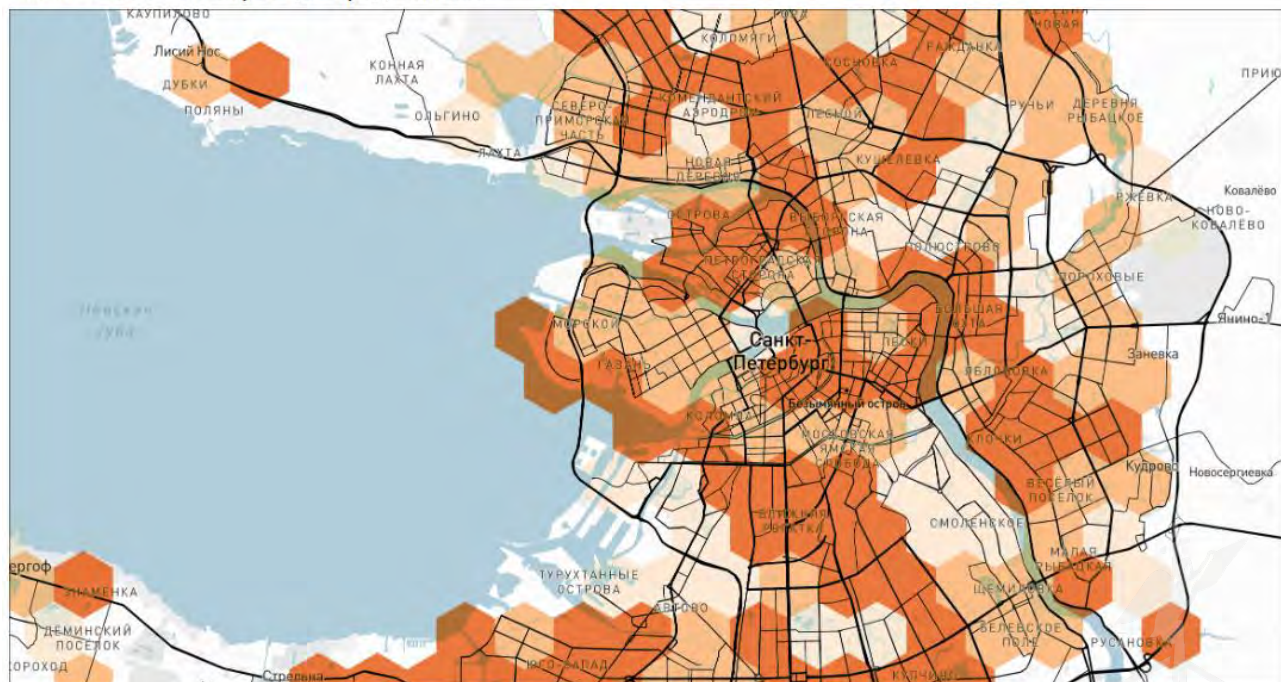
С учетом приведённого описания раздела 2.1 настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁸

7.3.1. Купля-продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 151 400 руб. за 1 кв.м, от 151 400 до 225 200 руб. за 1 кв.м и свыше 225 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

Рисунок 15

⁸ Анализ подготовлен на основании следующих данных:
<https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.07/>

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

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 93 100 до 544 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 251 700 руб., а среднее 267 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 47 400 руб. до 425 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 210 000 руб., среднее значение предложений 210 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 72 500 руб. до 497 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 235 800 руб., а среднее значение находится на уровне 249 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 13 300 руб., максимальной 159 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 96 300 руб., а средняя цена предложения 96 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица №12

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	93 100	189 000	251 700	267 800	337 900	544 300
Офисные	47 400	141 300	210 000	210 000	268 700	425 000
ПСН	72 500	170 000	235 800	249 600	325 700	497 600
Пром/склад	13 300	71 100	96 300	96 500	126 000	159 100

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

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Московском районе, медиана составила 341 300 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана цен находится на уровне 149 200 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Красносельский район, медиана цены предложения в период июнь 2025 - июль 2025 составила 297 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Фрунзенском районе города, медианное значение цены там составляет 105 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 325 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 108 200 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 132 400 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 72 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Колпинском районе города.



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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	265 100	235 500	268 100	93 300
Василеостровский	301 600	220 200	260 000	-
Выборгский	190 900	204 300	239 400	-
Калининский	221 500	263 500	205 600	-
Кировский	149 200	133 400	188 400	79 600
Колпинский	-	-	108 200	72 700
Красногвардейский	243 200	240 000	215 000	78 500
Красносельский	243 400	297 000	250 000	79 200
Кронштадтский	-	-	128 100	-
Курортный	-	-	180 000	-
Московский	341 300	214 500	270 000	-
Невский	244 400	124 700	307 100	106 300
Петроградский	-	250 000	325 000	-
Петродворцовый	-	-	270 000	-
Приморский	301 400	212 400	236 500	107 100
Пушкинский	203 700	173 000	170 000	121 500
Фрунзенский	-	105 000	270 100	132 400
Центральный	334 500	192 600	235 100	-

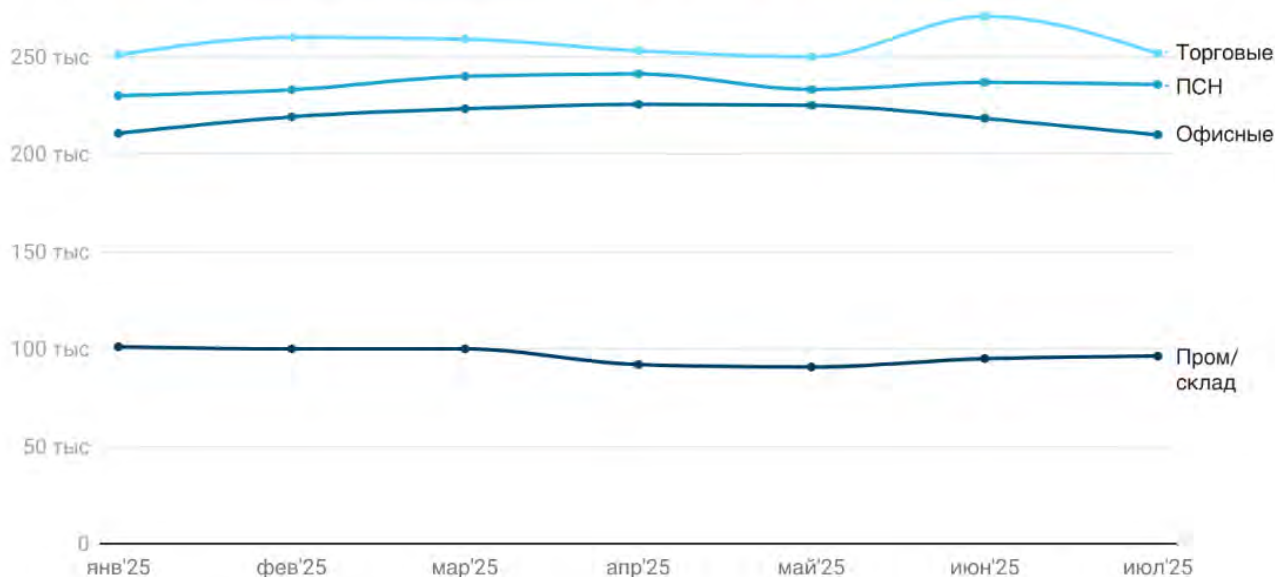
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 270 800 руб./кв.м, с усредненным значением 256 528 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 225 600 руб./кв.м, со средним уровнем 218 900 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 230 000 до 241 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 235 771 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 90 700 до 101 100 руб./кв.м, со средней величиной 96 442 руб./кв.м.



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 16

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

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 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

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

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	2,24	0	23,15
50 000-100 000	22,25	18,74	23,8	41,94
100 000-150 000	18,52	31,69	16,15	32,96
150 000-200 000	13,99	15,14	17,33	1,96
200 000-250 000	15,19	18,39	14,92	0
250 000-300 000	13,28	6,78	8,49	0
300 000-350 000	7,16	3,83	8,61	0
350 000-400 000	2,55	2,1	5	0
400 000-450 000	1,97	1,09	3,47	0
450 000-500 000	3,16	0	1,98	0
500 000-550 000	1,23	0	0,25	0
550 000-600 000	0,7	0	0	0

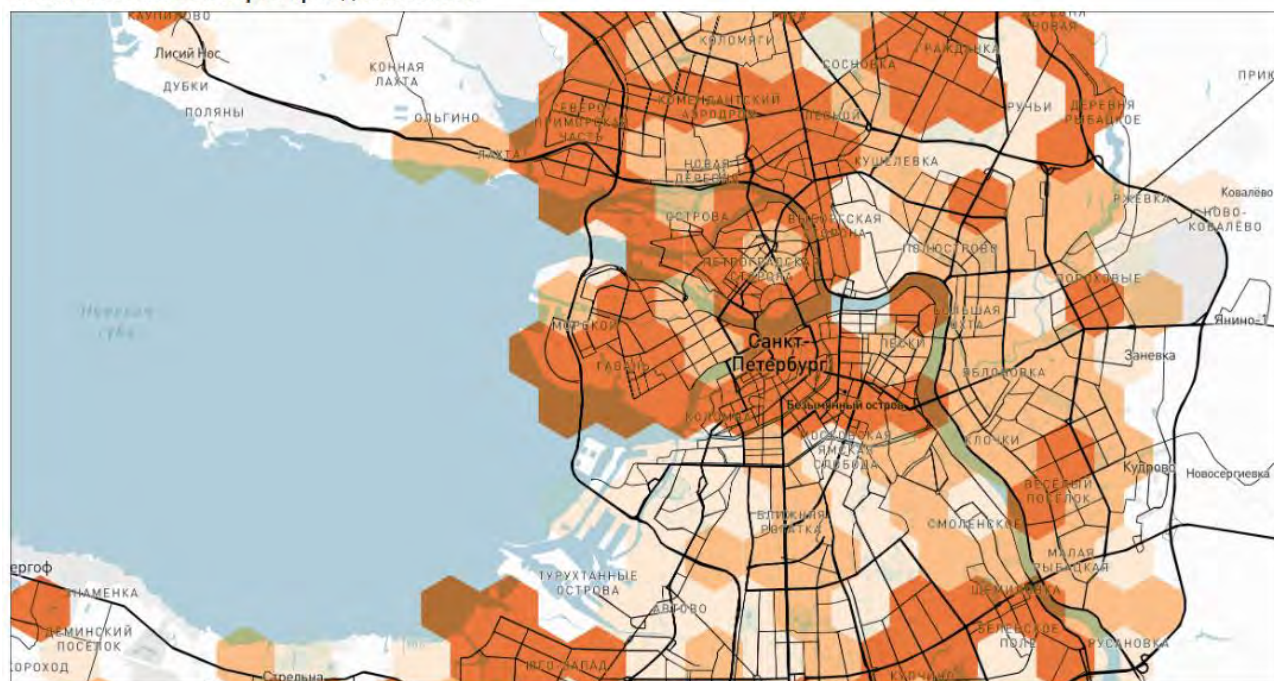
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 17

7.3.2. Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 12 000 руб. за 1 кв.м/год, от 12 000 до 17 100 руб. за 1 кв.м/год и свыше 17 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

Рисунок 18

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 000 до 64 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 19 000 руб., а среднее значение 20 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 500 руб. до 50 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 000 руб., среднее значение составило 17 200 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 000 руб. до 45 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 000 руб., а среднее значение составило 19 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 15 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 200 руб., средняя ставка аренды 9 400 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица №14

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	2 000	11 400	19 000	20 800	27 500	64 900
Офисные	7 500	11 000	15 000	17 200	21 900	50 000
ПСН	6 000	12 900	18 000	19 700	25 000	45 100
Пром/склад	4 500	7 600	9 200	9 400	11 000	15 600

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

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 32 237 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 300 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Петроградский район, медианный уровень ставки в период июнь 2025 - июль 2025 составил 27 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 9 730 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 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 Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 502 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

Таблица №15

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

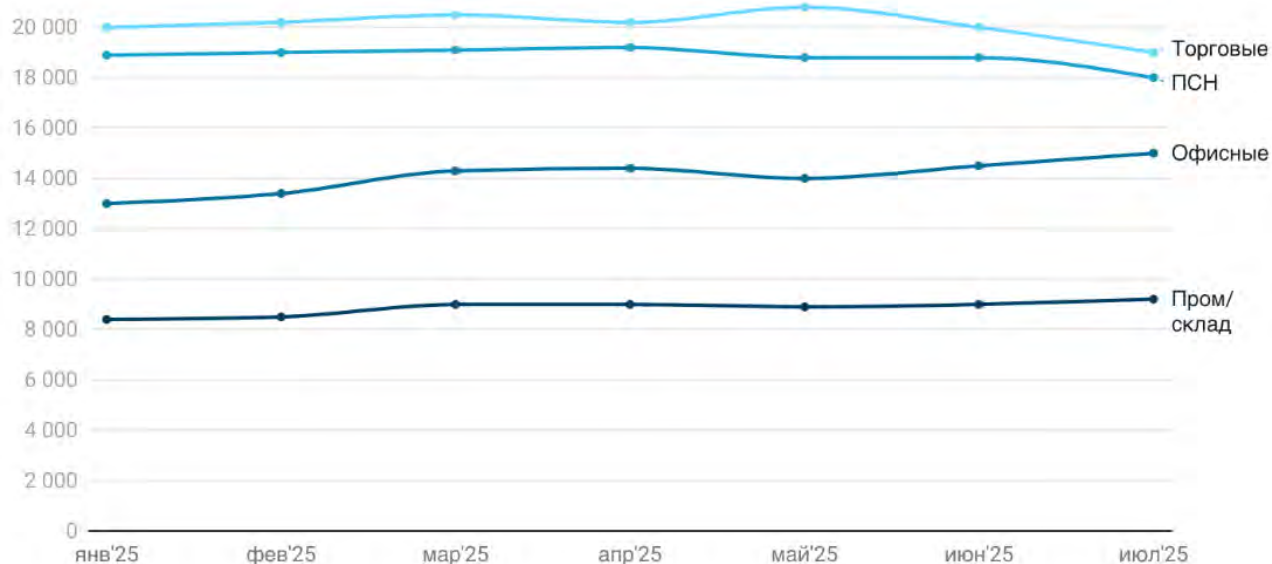
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 021	13 244	18 000	9 605
Василеостровский	21 700	19 017	22 456	9 000
Выборгский	18 000	15 984	17 000	10 235
Калининский	16 944	11 028	18 000	9 120
Кировский	16 552	10 700	12 482	7 990
Колпинский	16 200	12 000	13 242	8 750
Красногвардейский	21 994	15 600	18 000	9 000
Красносельский	20 000	12 500	16 200	8 500
Кронштадтский	-	-	9 600	-
Курортный	-	-	16 545	-
Московский	16 840	15 000	20 000	9 000
Невский	20 400	13 000	17 288	9 000
Петроградский	32 237	27 000	24 000	7 115
Петродворцовый	18 000	12 255	23 838	6 502
Приморский	20 692	16 000	18 070	11 000
Пушкинский	6 300	9 730	12 121	11 500
Фрунзенский	22 988	11 000	17 850	9 750
Центральный	28 180	21 363	20 000	10 300

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

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 19 000 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 20 100 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 13 000 до 15 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 14 085 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 828 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 400 до 9 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 857 руб./кв.м/год.



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



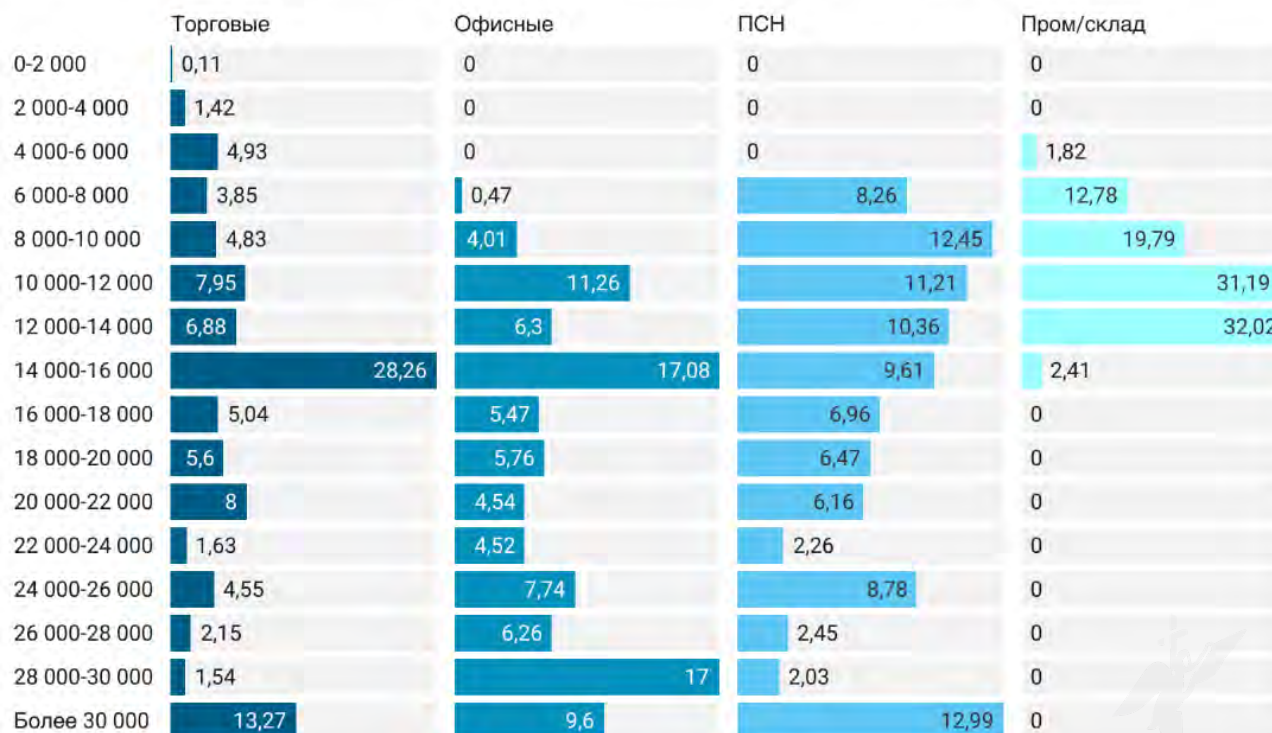
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 19

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

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне Более 30 000 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.

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



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

Рисунок 20

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 №16

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.8_m_7668671888?context=H4sIAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OiJhak5PREM3aWgxSFZBZ09Vliti9JBHRIz8AAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_64.5_m_7584656221?context=H4sIAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50.9_m_7737828396?context=H4sIAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OiJ3S3hITGNyZXPtNIJmZVBYliti9HdGKpz8AAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_nevskiy_79_7284876443?context=H4sIAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
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, Невский пр-т, 95	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 170	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 119	Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 2/79
Расстояние до метро, м	390	490	740	243
Этаж расположения	1	1	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	35,8	64,5	50,9	63,0
Состояние отделки	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Общий со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	60 000	100 000	94 999	120 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	1 676	1 550	1 866	1 905
Что включено	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	0,701	0,701	0,701	0,701
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	1 676	1 550	1 866	1 905

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 550–1 905 руб./кв. м в мес. без КП и ЭР, без учета скидки на торг.

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 аналогов⁹:

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 кото-

⁹ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

рых 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:

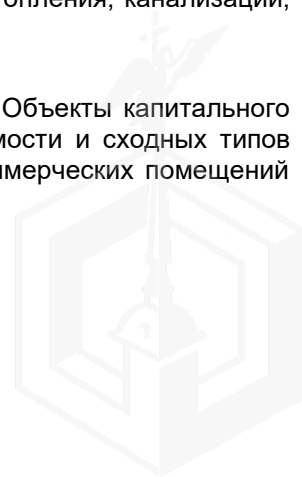


Таблица 3. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора ³
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 21 – 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.

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 550–1 905 руб./кв. м в мес. без КП и ЭР, без учета скидки на торг.

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 имею-

щимся 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 №17

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Торговая	<ul style="list-style-type: none"> – расположение на первой линии; – расположение на первом этаже; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – высокий уровень пешеходных потоков в районе локального местоположения объекта оценки; – хорошая транспортная доступность. 	<ul style="list-style-type: none"> – наличие отдельного входа со двора; – удовлетворительное состояние помещения; – отсутствие витринного остекления.
Офисная	<ul style="list-style-type: none"> – расположение на первой линии; – расположение на первом этаже; – наличие отдельного входа со двора; – планировка помещений соответствует оптимальной для размещения офисного объекта; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – хорошая транспортная доступность. 	<ul style="list-style-type: none"> – удовлетворительное состояние помещения;
Складская	<ul style="list-style-type: none"> – расположение на первой линии; – наличие отдельного входа со двора; – расположение на первом этаже. 	<ul style="list-style-type: none"> – удовлетворительное состояние помещения; – отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; – помещение расположено в жилом доме; – ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта.

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 в качестве офисной функции, 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 офиса.



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 стоимости объекта 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, доналоговый или посленалоговый 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 вели-

чину 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 замещения¹⁰.

Основные этапы сравнительного подхода¹¹:

- 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 сравнения¹²

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.

¹⁰ п. 4 ФСО V.

¹¹ п. 9 ФСО V.

¹² Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

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.

Последовательность корректировок¹³

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:

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

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: $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + ... + a_k \Delta x_k$.

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

¹³ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

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:

- 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.¹⁴

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.¹⁵

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.

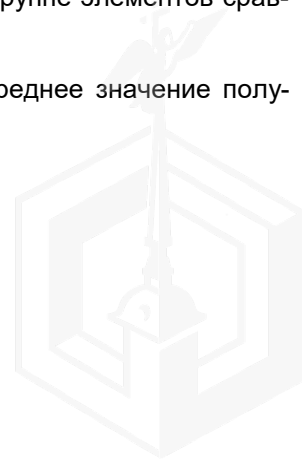
Однако, ввиду того факта, что при анализе рыночных данных эксперт выявил минимальное количество схожих с объектом оценки объектов, которые могут быть использованы в качестве аналогов, применение математического моделирования в данном случае невозможно. В рамках настоящего заключения при применении метода 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.

¹⁴ п. 22д ФСО №7.

¹⁵ п. 22д ФСО №7.



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;
- 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 объема¹⁶.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц без учета оплаты коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Согласно проведенным расчетам в настоящем отчете оценщиком арендные ставки подобранных объектов аналогов были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор (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 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

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

$$Чист. = (1 - Расх) / (1 - Расх_{ОА}) * Ст, \text{ где}$$

Чист. – очищенная от всех платежей арендная ставка, руб./кв.м;

¹⁶ п. 22г ФСО №7.

Расх – доля типовых расходов арендатора в валовой ставке аренды в соответствии с таблицей выше;

Расх_{ОА} – доля платежей, не включенных в арендную ставку объекта-аналога, в соответствии с таблицей выше;

Ст – арендная ставка объекта-аналога с учетом включенных платежей, руб./кв.м.

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 – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – свободное/офис;
- площадь объекта – до 65 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. Используемая 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.



Таблица №18

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.8_m_7668671888?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJhak5PREM3aWgxSFZBZ09VlJt9JBHRlZ8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_64.5_m_7584656221?context=H4slAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.9_m_7737828396?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ3S3hlTGNYZXpTNlJmZVBVlJt9HdGKpz8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_nevskiy_79_7284876443?context=H4slAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA
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, пр-кт. Невский, д. 103, литера. А, пом. 6-Н	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 95	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 170	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 119	Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 2/79
Расстояние до метро, м	510	390	490	740	243
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	49,9	35,8	64,5	50,9	63,0
Состояние отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Отдельный со двора (из-под арки)	Общий со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	-	60 000	100 000	94 999	120 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	1 676	1 550	1 866	1 905
Что включено	-	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	0,701	0,701	0,701	0,701	0,701
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	-	1 676	1 550	1 866	1 905



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).

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 аренде 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 – 5,00%, согласно данным портала СтатРиелт¹⁷.

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.)



Козффициенты 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 ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
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
Б. При аренде объектов							
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. Алушта, 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;

- **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 23 – 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.

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Таблица №19

Корректировки по первой группе					
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП		1 676	1 550	1 866	1 905
Передаваемые права	Право временно-го владения, пользования	Право временного владения, пользо-вания	Право временного владения, пользо-вания	Право временного владения, пользо-вания	Право временного владения, пользо-вания
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 676	1 550	1 866	1 905
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 676	1 550	1 866	1 905
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 676	1 550	1 866	1 905
Условия рынка (дата сделки)	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 676	1 550	1 866	1 905
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 592	1 473	1 773	1 810



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. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 242.

Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от расстояния до ближайшей станции метро, расширенный интервал

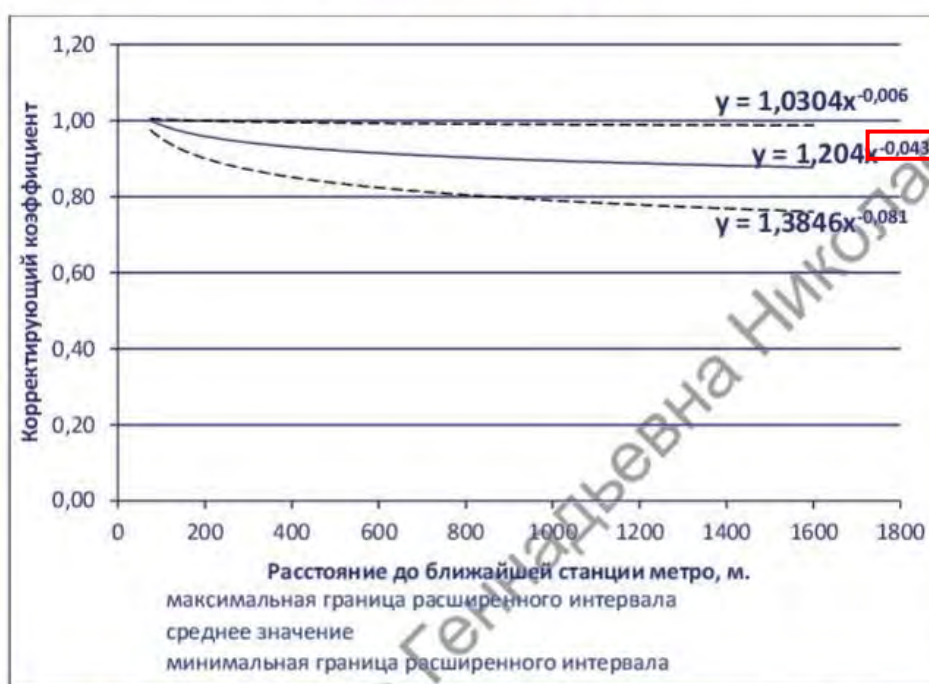


Рис. 85. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Санкт-Петербургу. Расширенный интервал.

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Данная поправка проведена с использованием коэффициента торможения, который составил (-0,043). Таким образом, формула расчета корректировки на площадь принимает вид:

$$K = ((L_{00}/L_{0A})^{-0,043} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

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 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. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

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

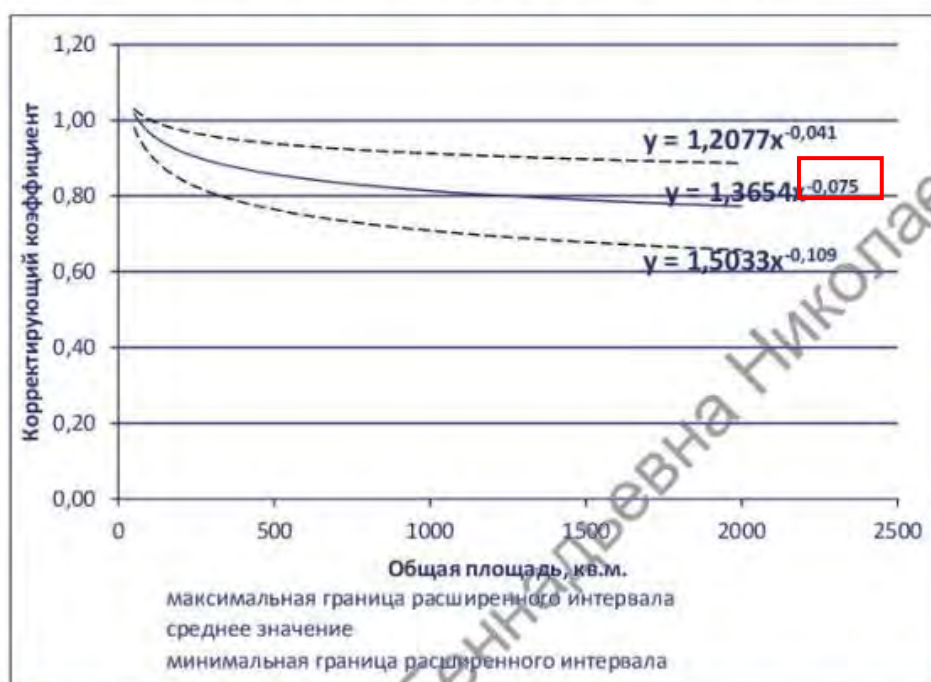


Рис. 111. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Санкт-Петербургу. Расширенный интервал.

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости ставки аренды 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения $k = -0,075$. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0,075} - 1) * 100\%$$

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 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.

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.

Корректировка была проведена на основании данных портала ГБУ «ГУИОН»¹⁸.

5. Определение коэффициента состояния K_4

Коэффициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

Рисунок 26 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

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

K_{OA} – 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

Как правило, объекты, имеющие отдельный вход, превосходят по стоимости коммерческие объекты без него.

Корректировка была проведена на основании данных портала ГБУ «ГУИОН»¹⁹.

6. Определение коэффициента входа K_5

Коэффициент входа K_5 определяется по следующей таблице:

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

Рисунок 27 – Копия страницы справочника

¹⁸ https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1311/Model_arena_4_kv_2024.pdf

¹⁹ https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1311/Model_arena_4_kv_2024.pdf

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: σ – 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 выравненности 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.



Таблица №20

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		1 592	1 473	1 773	1 810
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 103, литера. А, пом. 6-Н	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 95	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 170	Санкт-Петербург, Невский пр-т, 119	Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 2/79
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расстояние до метро, м	510	390	490	740	243
Корректировка, %		-1,15%	-0,17%	1,61%	-3,14%
Общая площадь, кв.м.	49,9	35,8	64,5	50,9	63,0
Корректировка, %		-2,46%	1,94%	0,15%	1,76%
Состояние отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Коэффициент	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00
Корректировка, %		-10,00%	-15,89%	-10,00%	-10,00%
Наличие отдельного входа	Отдельный со двора (из-под арки)	Общий со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Коэффициент	0,87	0,81	0,87	0,87	0,87
Корректировка, %		7,41%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		-6,20%	-14,12%	-8,24%	-11,38%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 493	1 265	1 627	1 604
Коэффициент вариации	11,1%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		373	316	407	401
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	1 497				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	896 404				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	896 400				



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 30.09.2025 г., округленно составляет:

896 400 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 №21

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 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А	896 400	Не применялся	Не применялся	896 400



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 6-Н общей площадью 49,9 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001497:3684, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А, по состоянию на 30.09.2025 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 6-Н площадью 49,9 кв.м кадастровый номер 78:31:0001497:3684, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 103, литера А	896 400,00	747 000,00

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.



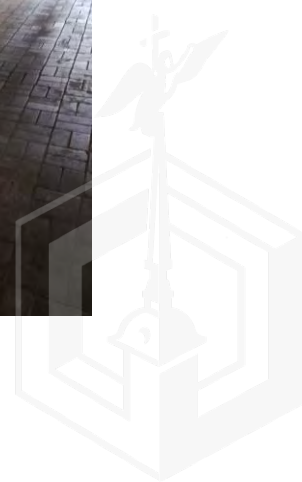
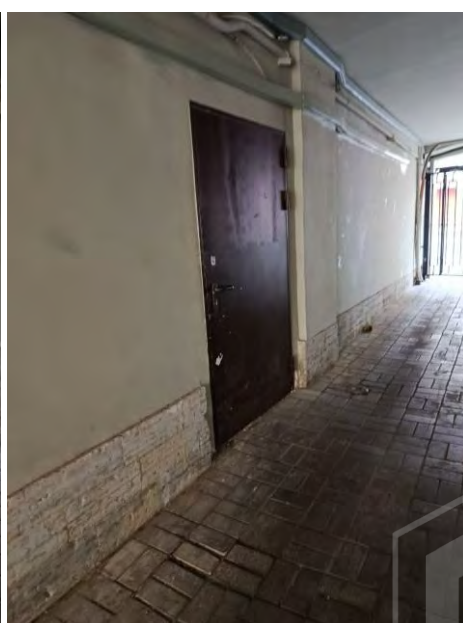
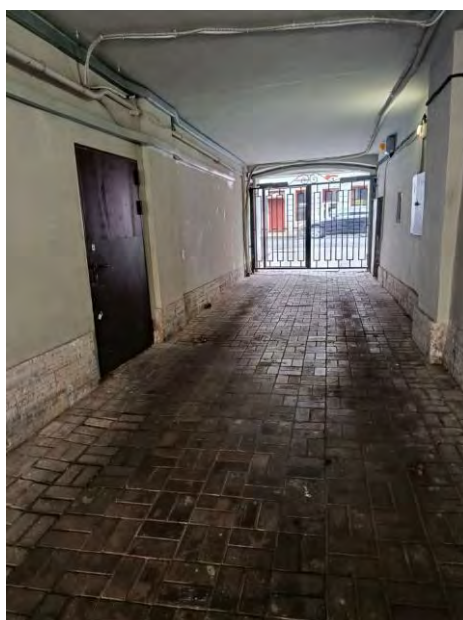
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Фотографии объекта оценки



Окружающая застройка

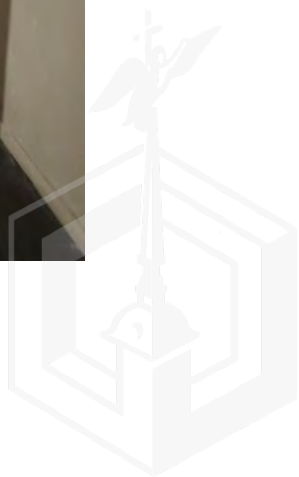
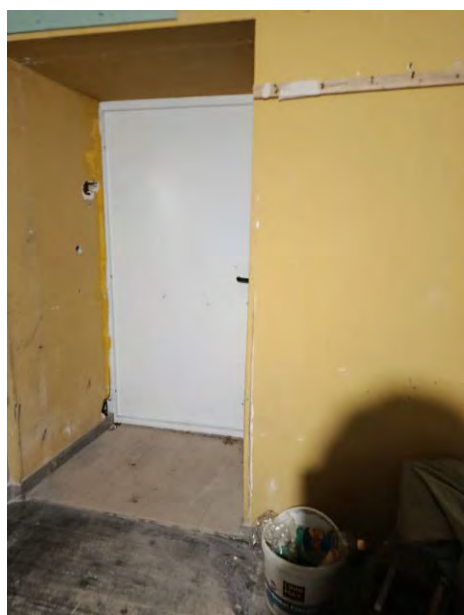


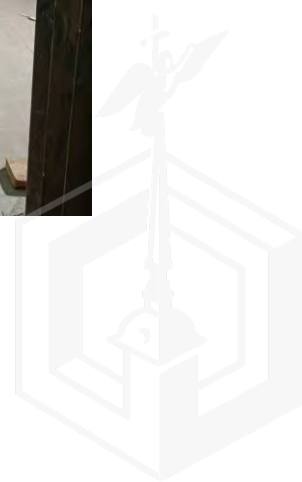
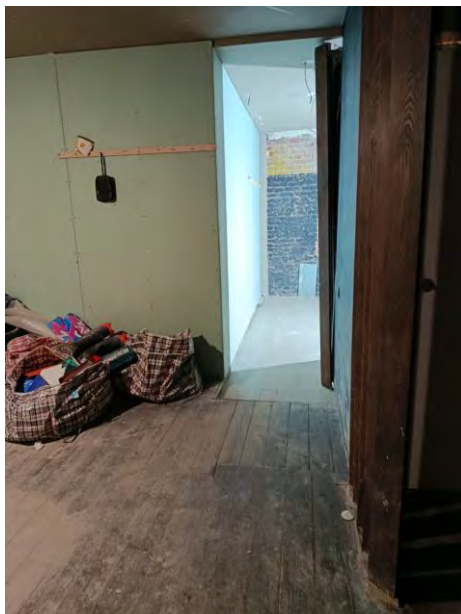
Вид здания – расположения объекта оценки, вход в оцениваемое помещение

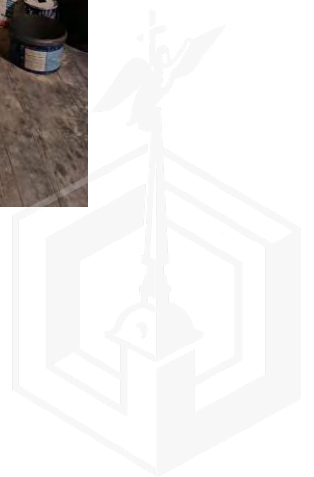
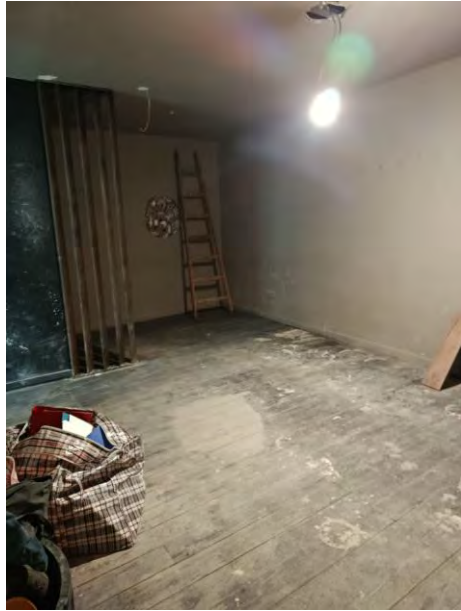


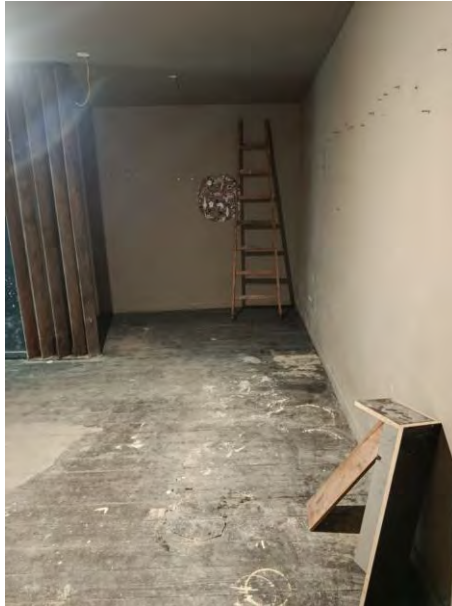


Вид и состояние оцениваемого помещения









ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район
 Номер дома

Улица
 Корпус

Невский проспект

Литера

А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Невский проспект, дом 103

Тип здания:

☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

☐ здание
☐ сооружение
☒ помещение(я)

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

Номер объекта учета *:

6-Н

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

6-Н

Занимаемые этажи:

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

☐ Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

☒ Электроснабжение ☒ Водоснабжение
☒ Отопление ☒ Канализация

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:

1

4

С улицы общих:

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):

49.9

49.9

6-Н

49.9

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 49.9 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды указаны согласно выписке из ЕИРН №КУВИ-001/2025-106586804 от 16.05.2025.

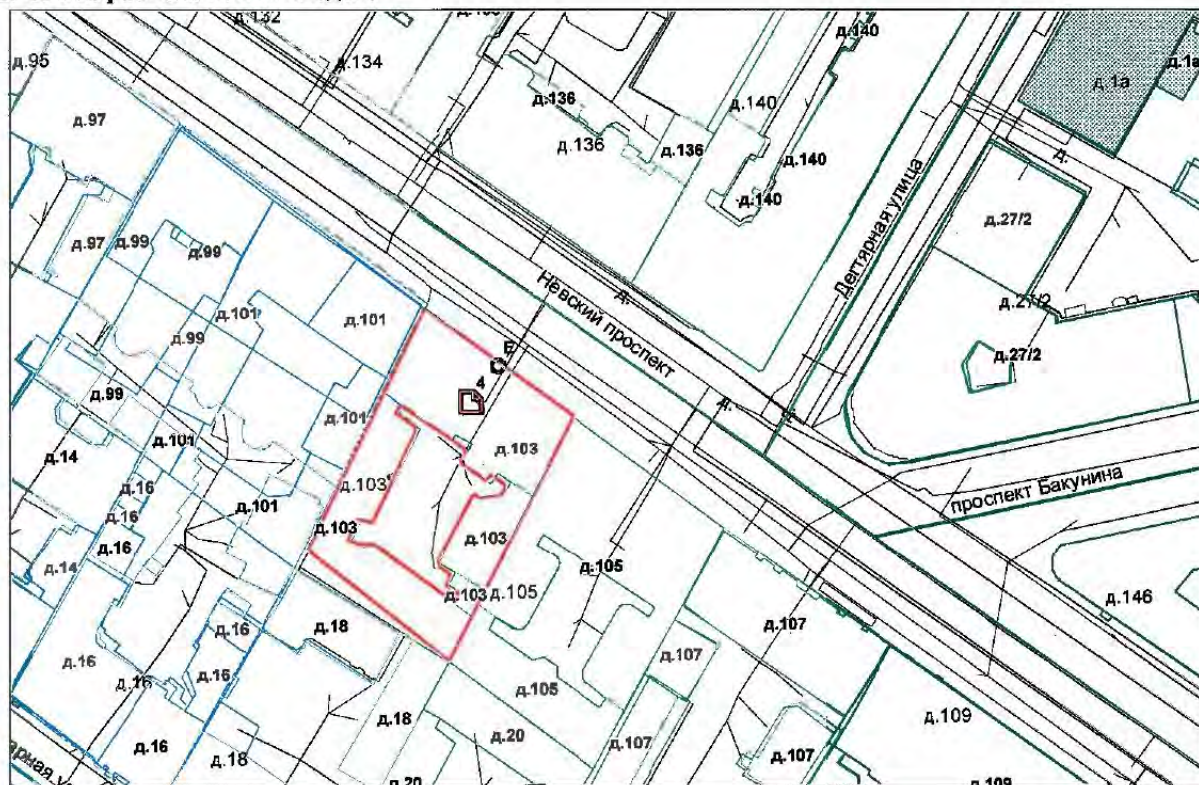
Элементы благоустройства объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 06.06.2025.

* 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
			Х, м	У, м	
1	Е	4	116642.18	93593.58	

Исполнитель: Орлова А.П.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 06 июня 2025 года

В.Б.Митичева

Район:

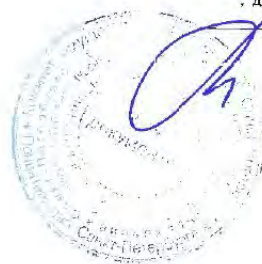
Центральный



Всего пронумеровано и
продурировано 2 листа(ов)
«12» 06 2025г.

Начальник ПИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности

В.Б. Митичева





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 23.07.2025, поступившего на рассмотрение 23.07.2025, 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
23.07.2025г. № КУВИИ-001/2025-144239706			
Кадастровый номер:	78:31:0001497:3684		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001497		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1497:4:2:3		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 103, литера. А, пом. 6-Н		
Площадь:	49.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	11623425.17		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001497:3020		
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: 04.05.2005		


			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сертификат: 00970BDC1F1A023B64597F1E2379B8F870	
			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
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
23.07.2025г. № КУВИИ-001/2025-144239706			
Кадастровый номер:	78:31:0001497:3684		
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"		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			Сертификат: 00970BDC1F1A023B64597F1E2379B8F870	
			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности				инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
23.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144239706		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		78:31:0001497:3684	
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 252506.1 16.06.1999 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: 009F0B0C1E1A023B64597F1E2179BEFB30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2025г. № КУВИ-001/2025-144239706			
Кадастровый номер: 78:31:0001497:3684		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C1E1A023B64597F1E2179BEFB30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург

«21» июля 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н
2. Площадь: 49.9 кв. м.
3. Этаж: первый
4. Вход: 1 отдельный с улицы из-под арки
5. Кадастровый номер: 78:31:0001497:3684
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 16.05.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.
В ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина) (фото №16)
В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №15)
В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (унитаз) (фото №9)
Визуально выявлены перепланировки:
Перегородки с дверьми между ч.п.1 – ч.п.5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверьми. Образовано две новые ч.п. (фото № 5-15) в одной из вновь образованных ч.п. установлено сантехническое оборудование (унитаз) (фото № 9)
Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 04-5476

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ведущий инженер ПТО СПб ГКУ «РЖА Центрального района» Рабинович Игорь Иосифович 409-86-76

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 17.07.2025, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4 (отдельный с улицы из-под арки)



Фото №5 (ч.п.1,4,5)

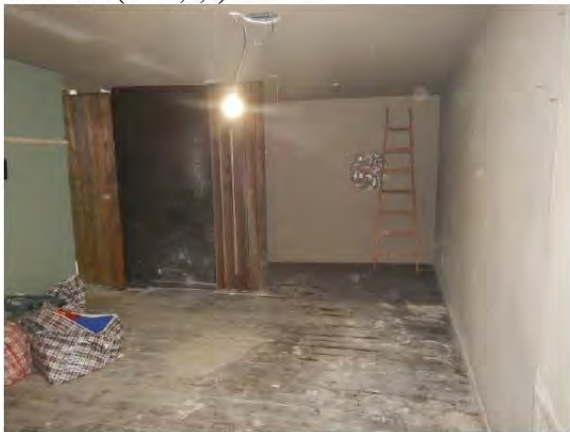
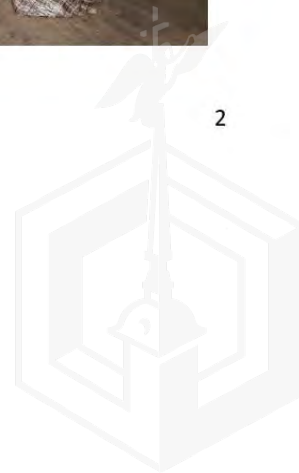


Фото №6 (ч.п.1,2)



**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 17.07.2025, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н

Фото №7 (ч.п.1,2)



Фото №8 (ч.п.4,5)



Фото №9 (ч.п.4)

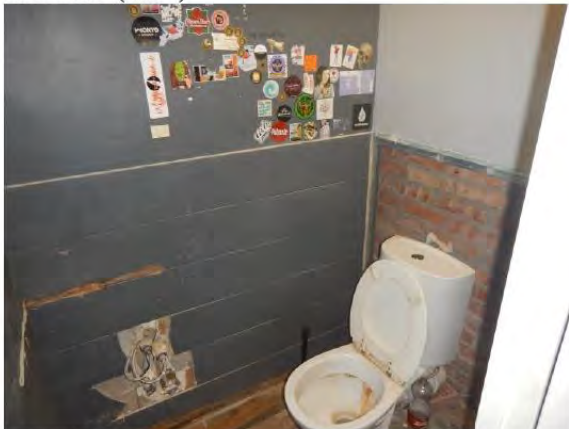


Фото №10 (ч.п.1,2)

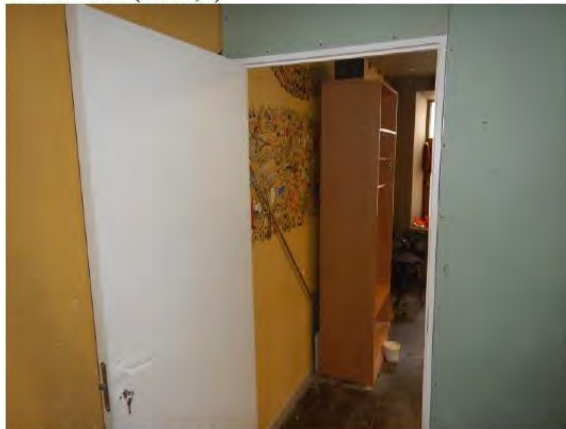


Фото №11(ч.п.1,2)

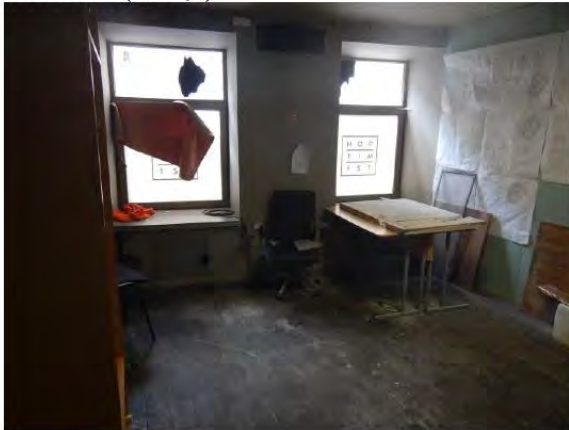


Фото №12 (ч.п.1,2)



**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 17.07.2025, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр, д. 103, литера. А, пом. 6-Н

Фото №13 (ч.п.1,3)



Фото №14 (ч.п.1,3)

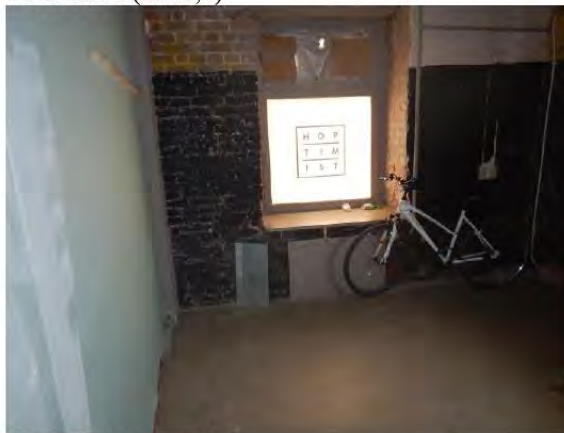


Фото №15 (ч.п.1,3)



Фото №16 (ч.п.1,3)





241866

Генеральный



РОССЕТИ



ЛЕНЭНЕРГО

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 35.12, 40.10.3

АКТ

об осуществлении технологического присоединения

№ 9781111111-ОД-СП6-21218-17/27785-Э-17-69459 от "04" 10 2019 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации

"Ленэнерго",

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

Рыбкина Александра Александровича

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

действующего на основании

Доверенности № 182-17 от 05.07.2017 г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "МЕРКУРИЙ-2000"

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

именуемое в дальнейшем заявителем, в лице

Генерального директора Решетникова Евгения Анатольевича

(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании

Устава

(устава, доверенности, иных документов)

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

1. Сетевая организация оказала заявителю услугу по технологическому присоединению объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) заявителя в соответствии с мероприятиями по договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № ОД-СП6-21218-17/27785-Э-17 от 01.09.2017 г. в полном объеме на сумму 14 478,60 рублей (четырнадцать тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 60 копеек), в том числе НДС 18% 2 208,60 рублей (две тысячи двести восемь рублей 60 копеек).

Мероприятия по технологическому присоединению выполнены согласно техническим условиям от 01.09.2017г. к договору № ОД-СП6-21218-17/27785-Э-17 Приложение № 1.

Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу:

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Невский пр., д.103 лит. А, пом. 6Н

Акт о выполнении технических условий № 17-27785/АВ.

Дата фактического присоединения _____ акт об осуществлении

технологического присоединения от _____ № _____

Характеристики присоединения:



241366
Иванченко

максимальная мощность (всего): 15 (пятнадцать) кВт, в том числе:
максимальная мощность (без учета ранее присоединенной (существующей) максимальной мощности):
15 (пятнадцать) кВт;

ранее присоединенная максимальная мощность (кВт): отсутствует;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов (кВА):
не предусмотрено.

Категория надежности электроснабжения: 3 к.н. - 15 (пятнадцать) кВт;

2. Перечень точек присоединения

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
1	РУ-0,4 кВ к/к №801 (через распределительную сеть дома)	ЦТЭС ЭС-2 ф. 2-04, ф. 2-09, ф. 2-07, ф. 2-48 (РТП 207, ТП 216)	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ- 0,4 кВ кабельного киоска № 801 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 103, лит. А по Невскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4	15	не предусмотрено	3	0,35
В том числе опосредованно присоединенные абоненты.								

Границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон:

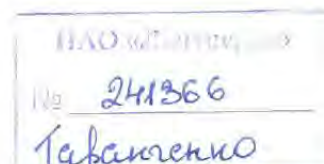
Описание границ балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств)	Описание границ эксплуатационной ответственности сторон
Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем	

3. У сторон на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Не предусмотрено	

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Не предусмотрено	



4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в акте допуска прибора учета электрической энергии в эксплуатацию.

5. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики: В соответствии с однолинейной схемой.

6. Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.

7. Прочие сведения: не предусмотрено.

(в том числе сведения об опосредованно присоединенных потребителях, наименование, адрес, максимальная мощность, категория надежности, уровень напряжения, сведения о расчетах потерь электрической энергии в электрической сети потребителя электрической энергии и др.)

8. Схематично границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже однолинейной схеме присоединения энергопринимающих устройств.

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем

Прочее: отсутствует.

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

Заявитель претензий к оказанию услуг сетевой организацией не имеет.

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:

ПАО "Ленэнерго"
ИНН/КПП 7803002209/781001001
Адрес: 196247, Санкт-Петербург,
пл. Конституции д.1

Заместитель директора по реализации и развитию
услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

/Рыбкин А.А./

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
"МЕРКУРИЙ-2000"
ИНН/КПП 7802134890 /784201001

Адрес: 191036 Санкт-Петербург, Невский пр-
кт, д.103 лит. А, пом. 6Н

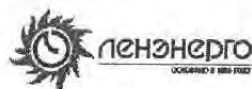
Генеральный директор

/Решетников Е.А./



Исп. Шестакова С.Е.
з.17-27785-ЦР





ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

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

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

АКТ

о выполнении технических условий

№ 17-27785/AB

«11» 09 2017 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго», именуемое в дальнейшем ПАО «Ленэнерго», в лице Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Рыбкина Александра Александровича, действующего на основании Доверенности № 182-17 от 05.07.2017 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МЕРКУРИЙ-2000», именуемое в дальнейшем ООО «МЕРКУРИЙ-2000», в лице Генерального директора Решетникова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Характеристики присоединения по техническим условиям от 01.09.2017 г. Приложение № 1 к договору о технологическом присоединении от 01.09.2017 г. № ОД-СП6-21218-17/27785-Э-17.

2. В ходе проверки рассмотрено выполнение п. 10 технических условий.

3. Максимальная мощность (всего) 15 кВт, в том числе:
присоединяемая максимальная мощность (без учёта ранее присоединённой (существующей) максимальной мощности) 15 кВт;
Категория надёжности электроснабжения 3-я.

Перечень точек присоединения:

№	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)
1	ЦТЭЦ ЭС-2	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска № 801 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 103, лит. А по Невскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4	15

4. В ходе проверки произведено рассмотрение следующих документов, представленных в целях подтверждения выполнения технических условий:

- сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
- проектная схема электрических соединений объекта;

5. Проведён осмотр электроустановок заявителя Нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 103, лит. А, пом. 6Н сетевой организацией в лице

А. И. Мухоморов
(должностное лицо сетевой организации)

построенных (реконструированных) в рамках выполнения технических условий от 01.09.2017 г. Приложение № 1 к договору о технологическом присоединении от 01.09.2017 г. № ОД-СПб-21218-17/27785-Э-17.

В ходе проведения осмотра установлены:

перечень и характеристики электрооборудования, предъявленного к осмотру: в соответствии с проектной схемой;

устройства релейной защиты, сетевой, противоаварийной и режимной автоматики: в соответствии с проектной схемой;

автономный резервный источник питания: отсутствует.

6. По результатам проверки установлено, что мероприятия, предусмотренные техническими условиями (этапом технических условий), выполнены.

7. Прочие отметки: _____.

Должностное лицо сетевой организации

Заявитель (уполномоченный представитель заявителя)

Заместитель директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

 (должность)
/ Рыбкин А.А.
Подпись (Ф.И.О.)

 (должность)
/ Решетников Е.А.
Подпись (Ф.И.О.)

Исп.: Примак Д. И.
Тел.:



Филна и РЭС ПАО «Денэнерго»

г. СПбАКТ № П- 017527Время: 13 ч. 00 мин.
09 20 17 г.Документ

проверки расчетного прибора учета (измерительного комплекса, системы учета) электрической энергии

Наименование потребителя:

Адрес объекта:

Договор:

указать: энергоснаб.; купли-продажи; услуг по передаче эл.эн.; тех.присоедин. и №

Объект: жилищное помещ.

указать наименование объекта

На основании ☐ плана-графика ☐ заявления ГП (ЭСК) ☒ заявления потребителя ☐ факта нарушения сохранности пломб в соответствии с Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, проведена проверка прибора учета, о чем составлен настоящий Акт.

1. Уполномоченные представители, принимающие участие в проверке (осмотре):

ПАО «Денэнерго»
Наименование сетевой организации

Ф.И.О.

должность

присутствует: да/нет

ООО «Меркурий-2000»
Наименование ГП (ЭСК)
Наименование потребителя (ССО)

Ф.И.О.

должность

присутствует: да/нет

Ф.И.О.

должность

присутствует: да/нет

Наименование организации

Ф.И.О.

должность

присутствует: да/нет

2. Сведения о точке поставки, в отношении которой установлен прибор учета:

Наименование или №

Описание присоединения:

ПС, У_{изм.}

№ фидера

ТП, РТП

№ фидера

КК

№ фидера

Вид прибора учета:

☒ Расчетный (основной)☐ Контрольный (резервный)Р_{макс.}

кВт

3. Характеристики прибора учета:

Завыряло
Собственник
Тип Меркурий 236 ART-01 PPRS
Заводской номер 31064998
Класс точности 1.0
I_{ном.}, А 5(60)
U_{ном.}, В 3х380/380

ВРС
Место установки
Коэффициент расчетный 1 Тариф 1
Год выпуска 2017
Дата поверки (кв., год) III 17
Дата истечения МПИ (кв., год) III 33
Наличие ИКК (да / нет) нет

Вид энергии	A _{пр}	A _{об}	P _{пр}	P _{об}
Показания эл.эн.	<u>31,70</u>			
Показания мощн.				
Канал сумматора				
Скорость или №				

Состояние прибора учета:

Установленные пломбы (знаки):

Место установки Клеммная крышка прибора учета Интерфейс / кн.сброса, защитная крышка ИКК Иное:
 Номер пломбы до проверки нет нет нет нет
 Номер пломбы после проверки 00007361 нет нет нет
ПАО «Денэнерго» Бакунов С.Ю.
 Организация, установившая пломбу Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

4. Характеристики измерительных трансформаторов тока:

Собственник					Место установки			
Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	I ₁ / I ₂ , (А)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата истеч. МПИ	Номер пломбы (знака)
A								до проверки после проверки
B								
C								

Состояние трансформаторов тока:

Организация, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

АКТ № П- 017527

5. Характеристики измерительных трансформаторов напряжения:

Собственник					Место установки				
Фаза	Тип	Заводской номер	Класс точн.	U ₁ / U ₂ (В)	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата истеч. МПИ	Номер пломбы (знака)	
А								до проверки	после проверки
В									
С									

Состояние трансформаторов напряжения:

Организация, установившая пломбу

Ф.И.О. представителя, установившего пломбу

6. Сведения об оборудовании АИИС, при наличии АИИС (сведения о пломбах в п.9 настоящего акта):

	Собственник	Место установки	Тип	Заводской номер	Год выпуска	Кварт. и год поверки	Дата истеч. МПИ
УСПД		Внешний #РЗ 2					
Коммуник.оборуд.							
Прочее		5-й этаж не демонтирована.					

7. Результаты проведения измерений в ходе инструментальной проверки прибора учета:

Фаза	Первичный ток, А	Вторичные токовые цепи		Цепи напряжения	
		Ток, А	Угол фазового сдвига (UI)	Фазное напряжение, В	Угол сдвига напряж. (UIU)
А				220	120
В				220	120
С				220	120

Измерения проводились поверенными приборами:

ПК 8
тип

562
номер

8. Результат проверки прибора учета (измерительного комплекса, системы учета):

Схема включения прибора учёта собрана

Правильно

правильно / неправильно

Прибор учета (измерительный комплекс, система учета)

Допущен, соответствует
указать соответствие предъявляемым требованиям и пригодности для осуществления расчетов

Безучетное потребление ☒ выявлено

выявлено / не выявлено

Акт о неучтенном (бездоговорном) потреблении № БП/022067

номер, дата / не составлен

9. Иные места установки контрольных пломб и (или) знаков визуального контроля:

№ п/п	Вид (пломба или знак)	Место установки	Номер пломбы (знака)		Организация, установившая пломбу (знак)	Ф.И.О. представителя, установившего пломбу (знак)
			до проверки	после проверки		
1	Пломба	ВН	нет	нет 7362	ООО Меридиан	Буднов С.Ю
2	Пломба	ВА 25	нет	нет 7363	—	—

10. Необходимые мероприятия, выполнение которых является обязательным условием для допуска прибора учета (измерительного комплекса, системы учета) в эксплуатацию:

БП 5 x 2,5 L=20м ΔW=2,94

11. Подписи лиц, принимавших участие в проверке и получивших один экземпляр акта:

ООО Меридиан
Наименование сетевой организации

подпись

Буднов С.Ю
Ф.И.О.

ООО Меридиан - 2000
Наименование потребителя (ССО)

подпись

Коровецкий А.В
Ф.И.О.

Наименование организации

подпись

Ф.И.О.

12. Отказ от подписи акта или несогласие с указанными в акте результатами проверки (указать причину отказа или несогласия):

АТП У

17-В 7785

В соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением правительства РФ от 27 декабря 2004г. №861 (далее – Правила) на основании поданных заявок вх. № 17-17785 получен на подписание проект Акта о технологическом присоединении (далее – Акт) в _____ экземплярах.

Уведомлен о необходимости возврата подписанного проекта Акта в течение 3 (трёх) дней с даты получения (п.78 Правил).

Согласен, что в случае не предоставления в ПАО «Ленэнерго» подписанного Акта заявка будет снята с рассмотрения без дополнительного уведомления. Повторное оформление Акта будет возможно на основании вновь поданной заявки.

Заполняется при выдаче проекта Акта на подпись заявителю:

✓ Нарошкин Сергей / Сергей
ФИО представителя заявителя, подпись
получившего проект Акта

✓ 89046073688
✓ контактный телефон

«26» 10 2017 г.
дата получения проекта Акта

Заполняется при выдаче заявителю зарегистрированного Акта:

« » _____ 201 г.
дата возврата подписанного Акта в ПАО «Ленэнерго» на регистрацию

Подтверждаю _____ заключенного договора энергоснабжения.

« » _____ 201 г. _____

ФИО представителя заявителя, подпись
получившего зарегистрированный экземпляр Акта

контактный телефон:

« » _____ 201 г.
дата получения зарегистрированного экземпляра Акта



ДОВЕРЕННОСТЬ

г. Санкт-Петербург

«26» июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕРКУРИЙ-2000», являющееся юридическим лицом по законодательству РФ, ИНН 7802134890, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 103, лит. А, пом. 6-Н, в лице генерального директора Решетникова Евгения Анатольевича, в дальнейшем «Доверитель», доверяет:

гр. **КОНОВАЛОВУ ВИКТОРУ ПАВЛОВИЧУ**, 16 июня 1986 года рождения, место рождения: гор. Петрозаводск, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт 86 04 807553, выданный УВД гор. Петрозаводска 10 августа 2006 года, код подразделения 102-001, проживающего по адресу: гор. Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 22, литер А, кв. 567,

гр. **КОРОВЕЦКОМУ АНАТОЛИЮ ВЛАДИМИРОВИЧУ**, 21 декабря 1980 года рождения, место рождения: станция Энгозеро Лоухского р-на, республика Карелия, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт 40 03 020976, выданный 62 отделом милиции Калининского района города Санкт-Петербурга 18 сентября 2002 года, код подразделения: 782-062, проживающего по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Матроса Железняка, д. 1, кв. 28,

гр. **БАРЫШНИКОВОЙ ЕЛЕНЕ ЕВГЕНЬЕВНЕ** 09 мая 1991 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российской Федерации, пол: женский, паспорт: 4011 № 293705, выданный ТП № 58 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе гор. Санкт-Петербурга 21.05.2011, код подразделения 780-058, проживающую по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д. 27, корп. 1, кв. 92,

гр. **ЧЕРНЕНОК СЕРГЕЮ АЛЕКСАНДРОВИЧУ** 17 октября 1986 года рождения, место рождения: гор. Петрозаводск, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт 86 09 973830, выданный отделом УФМС России по Республике Карелия в городе Петрозаводске 18.02.2010, код подразделения 100-002, проживающего по адресу: Ленинградская область, Кудрово, ул. Ленинградская, д. 3, в. 537.

каждому в отдельности и всем вместе

быть моими представителями во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в энергоснабжающих организациях, в электросбытовых компаниях, в том числе в управляющей компании, в ЗАО «Курортэнерго» ЗАО «Петрозэлектросбыт», в ООО «ЦС ОЭ», в Северо-Западном Управлении Ростехнадзора, в АО «Санкт-Петербургские электрические сети», в ПАО «Ленэнерго», в филиале ПАО «Ленэнерго» «ПрЭС», в АО «Петербургская сбытовая компания» и иных учреждениях, предприятиях, организациях, независимо от их организационно-правовых форм, по всем вопросам, касающимся меня, как собственника нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 103, лит. А, пом. 6-Н, кадастровый № 78:31:0001497:3684, для чего предоставляю им право подавать от моего имени заявления, получать и предоставлять документацию, проектную документацию, протоколы, акты, постановления, внесенные на рассмотрение, заключать договора с указанными службами, оплачивать необходимые сборы и пошлины, расписываться за меня, выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана без права передоверия сроком на 1 (один) год.

Подпись Коновалов В.П.	_____	удостоверяю
Подпись Коровецкий А.В.	_____	удостоверяю
Подпись Барышников Е.Е.	_____	удостоверяю
Подпись Черненко С.	_____	удостоверяю

Подпись



Решетников Е.А.



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 ЦИОООН)

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

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-12634/25-0-1 от 19.05.2025

№ 01-43-12634/25-0-0 от 16.05.2025

На № 04-07-11735/25-0-0 от 16.05.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 103, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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).

Исполняющий обязанности
начальника отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0E078575D177C8D051539C44A6F27F71
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 13.02.2025 по 09.05.2026

Е.П. Сырцова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46



И 4. 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

28.05.2025 № ИБ-130-8532

На № 04-21-11760/25-0-0 от 16.05.2025

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, Невский пр., д. 103, лит. А, пом. 6-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00F73AE547CEB4EDAE703E20200C27DE6F
Владелец Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-30654/25-0-0
от 04.06.2025



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах



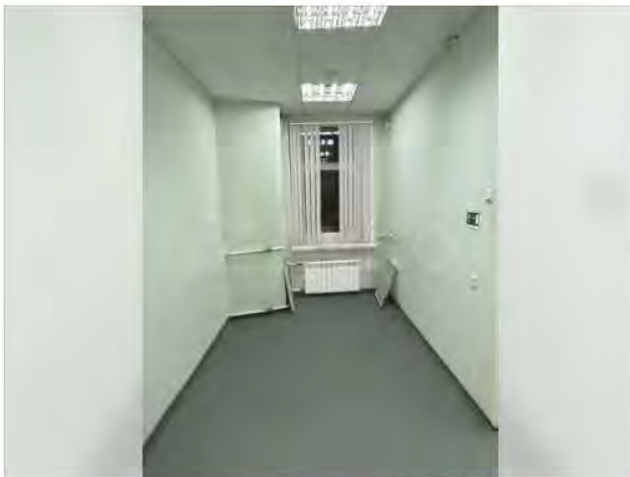
Аналог 1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.8_m_7668671888?context=H4slIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhak5PREM3aWgxSFZBZ09Vl9t9JBHRIz8AAAAA

[avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.8_m_7668671888?context=H4slIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhak5PREM3aWgxSFZBZ09Vl9t9JBHRIz8AAAAA](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.8_m_7668671888?context=H4slIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhak5PREM3aWgxSFZBZ09Vl9t9JBHRIz8AAAAA)

Свободного назначения, 35.8 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 35.8 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

60 000 ₽ в месяц

История цены

1 676 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽

8 958 600-29-51

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Константин

Арендодатель
На Авито с 2021

Документы проверены
Эковклад: -12.9 тонн CO₂



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Санкт-Петербург, Невский пр-т, 95

Площадь Восстания ⚡ до 5 мин.

Маяковская ⚡ 6-10 мин. Владимирская ⚡ 16-20 мин.

Скрыть карту ^



60 000 ₽ в месяц

История цены

1 676 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽

8 958 600-29-51

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?


Описание

Не агентство, аренда от собственника!!!

Сдам помещение свободного назначения под различные услуги.

Идеально подойдёт под: шоу рум, салон красоты, офис и др.

Характеристики:

- ✓ Общая площадь: 35,8 кв.м.
- ✓ Отличная транспортная и пешая доступность:  Площадь Восстания, Маяковская - 5 мин.
- ✓ Первый этаж
- ✓ Окна выходят во двор
- ✓ Совмещенный сан. узел
- ✓ Тихий двор
- ✓ Стеклопакеты (+защитные роллеты)
- ✓ В достаточном количестве присутствуют розетки, tv розетки

Аренда + Залог 100% + КУ

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7668671888 - 17 октября в 11:51 - 97 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Константин

Арендодатель
На Авито с 2021

Документы проверены

Эковклад: -12,9 тонн CO₂



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Константин

Арендодатель
На Авито с 2021

Документы проверены

Эковклад: -12,9 тонн CO₂



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



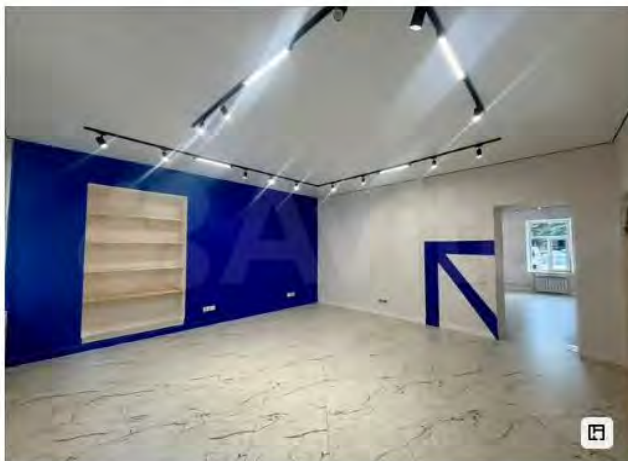
Аналог 2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_64.5_m_7584656221?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

[avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_64.5_m_7584656221?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_64.5_m_7584656221?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Свободного назначения, 64.5 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

100 000 ₽ в месяц

История цены

1 550 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽

8 958 785-87-28

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Аренда юридический адрес

Компания

Надёжный партнёр

Реquisиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Яна

О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 64.5 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 3 кВт, можно
увеличить

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, Невский пр-т, 170

Площадь А. Невского II 6-10 мин.

Площадь А. Невского I 6-10 мин.

Площадь Восстания 11-15 мин.

Скрыть карту



100 000 ₽ в месяц

История цены

1 550 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽

8 958 785-87-28

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Описание

Собственник.

Аренда универсального помещения общей площадью 64,5 м2

Об объекте:

- Первый этаж
- Вход со двора
- Центр города, 400 м от метро пл. Ал. Невского
- 3 окна выходят на ул. Исполкомская, 2 окна во двор
- Потолки 3,10
- Мощность 3 кВт
- 2 зала
- Бесплатная парковка во дворе в самом центре города

Помещение свободно.

В арендную плату не входят коммунальные платежи.

Помещение подойдет под офис, шоурум, выставочный зал, галерею, салон красоты и пр.

Агентам платим комиссию.

Дополнительные вопросы по телефону.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 7584656221 · 20 октября в 09:29 · 1577 просмотров (+18 сегодня)

Пожаловаться

Аренда юридического адрес

Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Яна

8 958 785-87-28

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?



Аналог 3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.9_m_7737828396?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3S3hITGNyZXpTNIJmZVBVYjlt9HdGKpz8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50.9_m_7737828396?cont

Сдам помещение свободного назначения, 50.9 м²

94 999 Р в месяц

История цены

1 866 Р в месяц за м², залог 94 999 Р

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 50.9 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

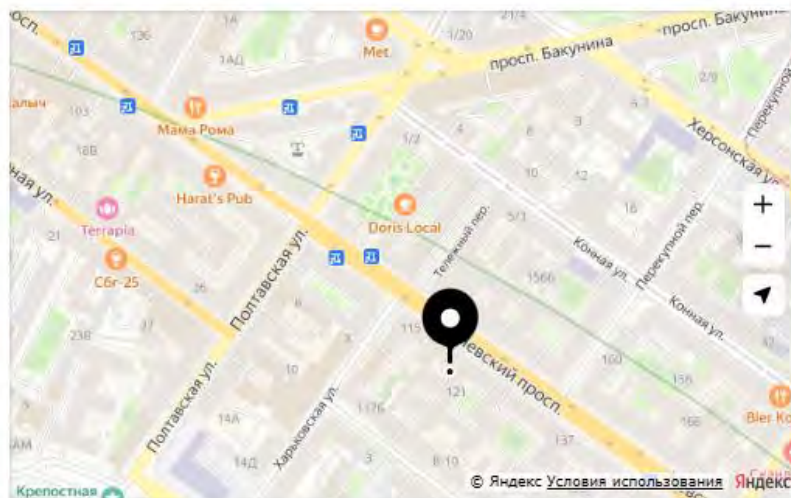
Расположение

Санкт-Петербург, Невский пр-т, 119

Площадь А. Невского II 6-10 мин.

Площадь А. Невского I 6-10 мин.

Площадь Восстания 11-15 мин.



94 999 Р в месяц

История цены

1 866 Р в месяц за м², залог 94 999 Р

8 980 220-14-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Описание

Добрый день!

Предлагаем в аренду коммерческое помещение на НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ с большим витринным окном. Подходит под торговлю и любые иные виды деятельности кроме общепита.

! БЕЗ КОМИССИИ !

Про помещение:

- Помещение прямоугольной формы, состоит из торгового зала 47.3м2 и санузла.
- 1 этаж, отдельный вход;
- Высота потолков 2.64 м.
- Отопление, водоснабжение, канализация, освещение.
- Электричество 15 кВт

Про инфраструктуру:

Помещение находится в открытом ухоженном дворе, фасады после капремонта. Зайти можно и с Невского проспекта, и с Тележной улицы. Во дворе много коммерческих помещений.

До метро Площадь Восстания и Площадь Александра Невского - 10 минут пешком.

Звоните, ответим на все вопросы и с удовольствием покажем Вам помещение :)

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7737828396 · 17 октября в 17:24 · 66 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Лабецкий Недвижимость

Компания

На Авито с 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Гасым Оруджов

8 980 220-14-18

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Аналог 4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_nevskiy_79_7284876443?context=H4slAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5LjtiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_nevskiy_79_7284876443?context=H4slAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5LjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Торговое помещение Невский 79

♥ В избранное ≡ Сравнить 📌 Заметка ⬇ Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 63 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

120 000 ₽ в месяц

📈 История цены
1 905 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽

8 924 951-97-53

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency

Компания
На Авито с 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина Чупрова

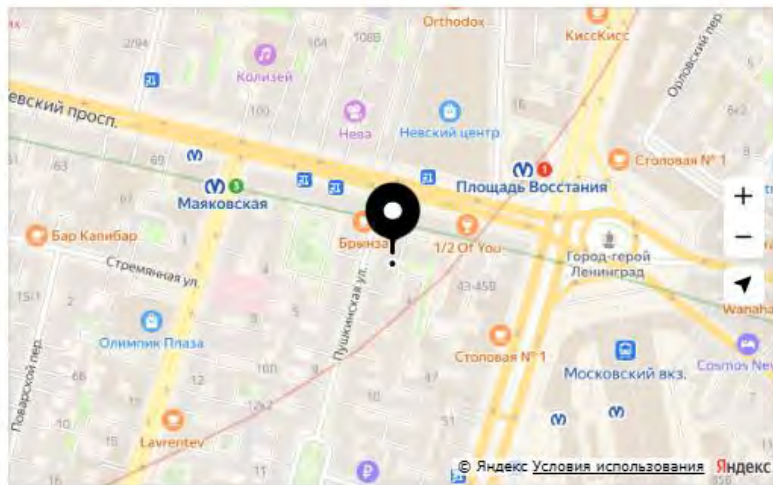
Расположение

Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 2/79

● Площадь Восстания 🚶 до 5 мин.

● Маяковская 🚶 до 5 мин. ● Владимирская 🚶 11-15 мин.

Скрыть карту ^



120 000 ₽ в месяц

📈 История цены
1 905 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽

8 924 951-97-53

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Описание

Помещение универсальное, расположено во дворе.

Вся площадь полезная, электрическая мощность 15 кВт.

Вход - со стороны ул. Пушкинская.

Рядом ст. метро Пл Восстания, Маяковская.

В арендную ставку включен НДС 20%.

Дополнительно оплачиваются КУ.

Объект №1316-20057.

Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency

Компания

На Авито с 2013



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Екатерина Чупрова

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7284876443 · 27 сентября в 10:06 · 1119 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться



ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Страховка исполнителя



СЕРТИФИКАТ № 0780R/776/55021/25-01

Настоящий Сертификат выдан в качестве подтверждения заключения со Страховщиком договора страхования в форме Полиса-оферты страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/55021/25 от «28» июля 2025 г. (далее – Полис-оферта), а также Дополнительного соглашения № 0780R/776/55021/25-01 от «13» августа 2025 г. к Полису-оферте (далее – Дополнительное соглашение). Данный Сертификат не дополняет, не изменяет, не расширяет условий страхования, указанных в Полисе-оферте и Дополнительном соглашении к нему. В случае наличия противоречий между положениями настоящего Сертификата и Полиса-оферты с Дополнительным соглашением, преимущественную силу имеет Полис-оферты с Дополнительным соглашением.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Москва, 105005, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, пер. Аптекарский, д. 4, стр. 1
ИНН: 7736577287 КПП: 770101001
ОГРН: 1087746615857
р/с 40702810401200003702
в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15.
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810901300000355
в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

5. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

6. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «21» августа 2025 г. по «20» августа 2026 г.

8. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей по всем страховым случаям.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

10. ФРАНШИЗА:

не установлена.

**СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»**

Идентификатор документа eb84caa3-757d-4fc2-b4da-485ae6197e24

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

М.П.

Руководитель дирекции
Лазовский Алексей Станиславович

Довверность: рег. номер, период
действия и статус

Сертификат: серийный номер,
период действия

Дата и время подписания

Подпись
отправителя:
Доверенность № 4489/23N от «01» октября 2023 г.
Полномочия Анна Евгеньевна
Доверитель: АО
«АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ»

055217a3-b1b6-400d-b892-
8e43ac5f433
с 21.09.2023 00:00 по 20.09.2026
23:59 GMT+03:00

05c931850060b2418d48c9a025
A245F18E
с 09.01.2025 10:59 по 09.01.2026
0780R/776/55021/25-01MT+03:00

13.08.2025 16:28 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу
документа

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт
Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15.