

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 22.12.2025

№ 05-25-49920/25-0-0

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, ул. Гороховая, д. 3, литера А, пом. 1-Н

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001094:1243

Этаж: 1

Общая площадь: 113,1 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 2 504 000,00 руб. (два миллиона пятьсот четыре тысячи рублей) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект расположен в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Второго Российского общества страхования от огня с флигелями».

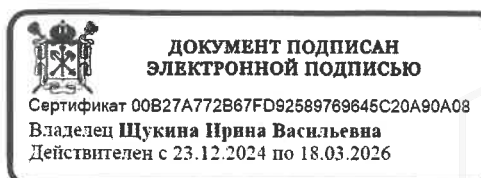
6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок/переустройства Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка/переустройство

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

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

Заместитель
Комитета

председателя



И.В.Щукина

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2025, поступившего на рассмотрение 18.12.2025, 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: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229354930	
Кадастровый номер:	78:32:0001094:1243
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001094
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1094:14:10:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, литер. А, пом. 1-Н
Площадь:	113.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контора
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27431819.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001094:1024
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: 12.06.2007

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229354930	
Кадастровый номер:	78:32:0001094:1243
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:	Ченцова Ирина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229354930			
Кадастровый номер:		78:32:0001094:1243	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-286/2002-455.1 08.01.2003 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:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	20.11.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/0034/2008-100	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов, № 327, выдан 07.09.1993	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		


полное наименование должности		инициалы, фамилия	



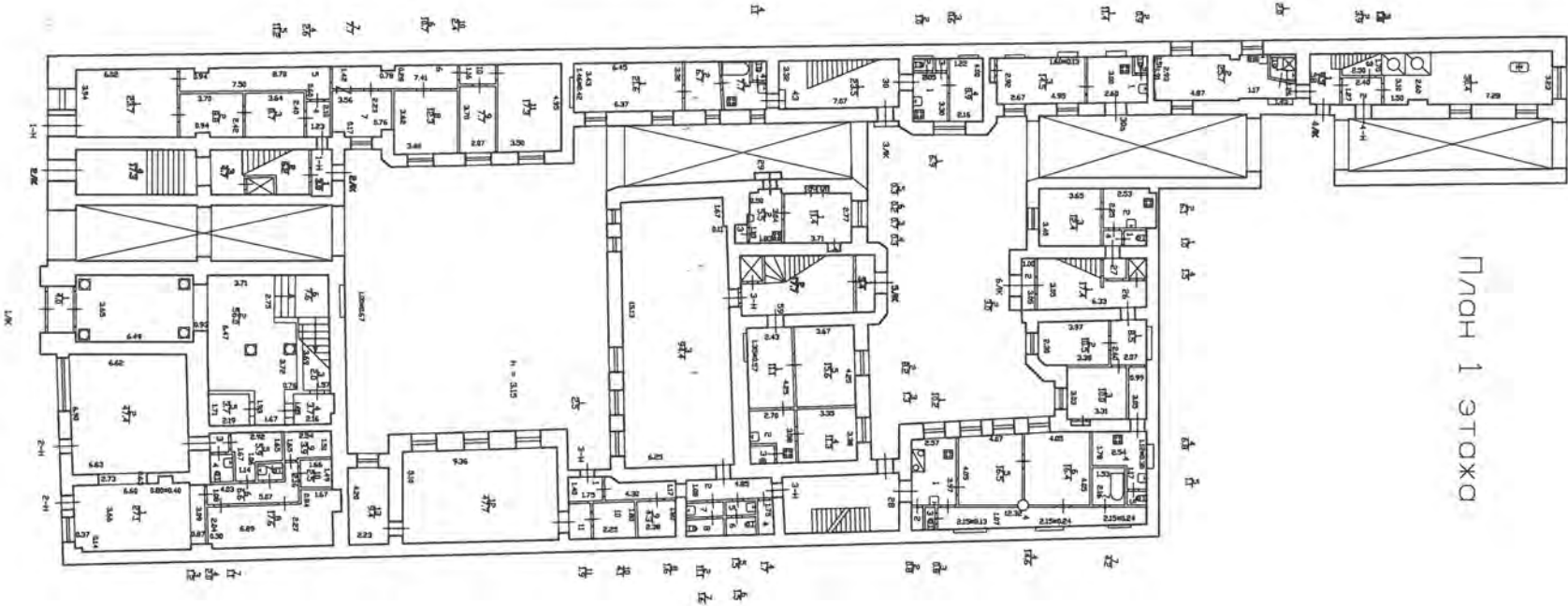
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229354930		
Кадастровый номер:	78:32:0001094:1243	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
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: 5
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229354930			
Кадастровый номер: 78:32:0001094:1243		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Гороховая улица	Литера	А
Номер дома	3	Корпус			

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

1-Н

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

1-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:	1	5
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):

113.1

113.1 1-Н

113.1

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 113.1 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-001/2025-121442610 от 10.06.2025.

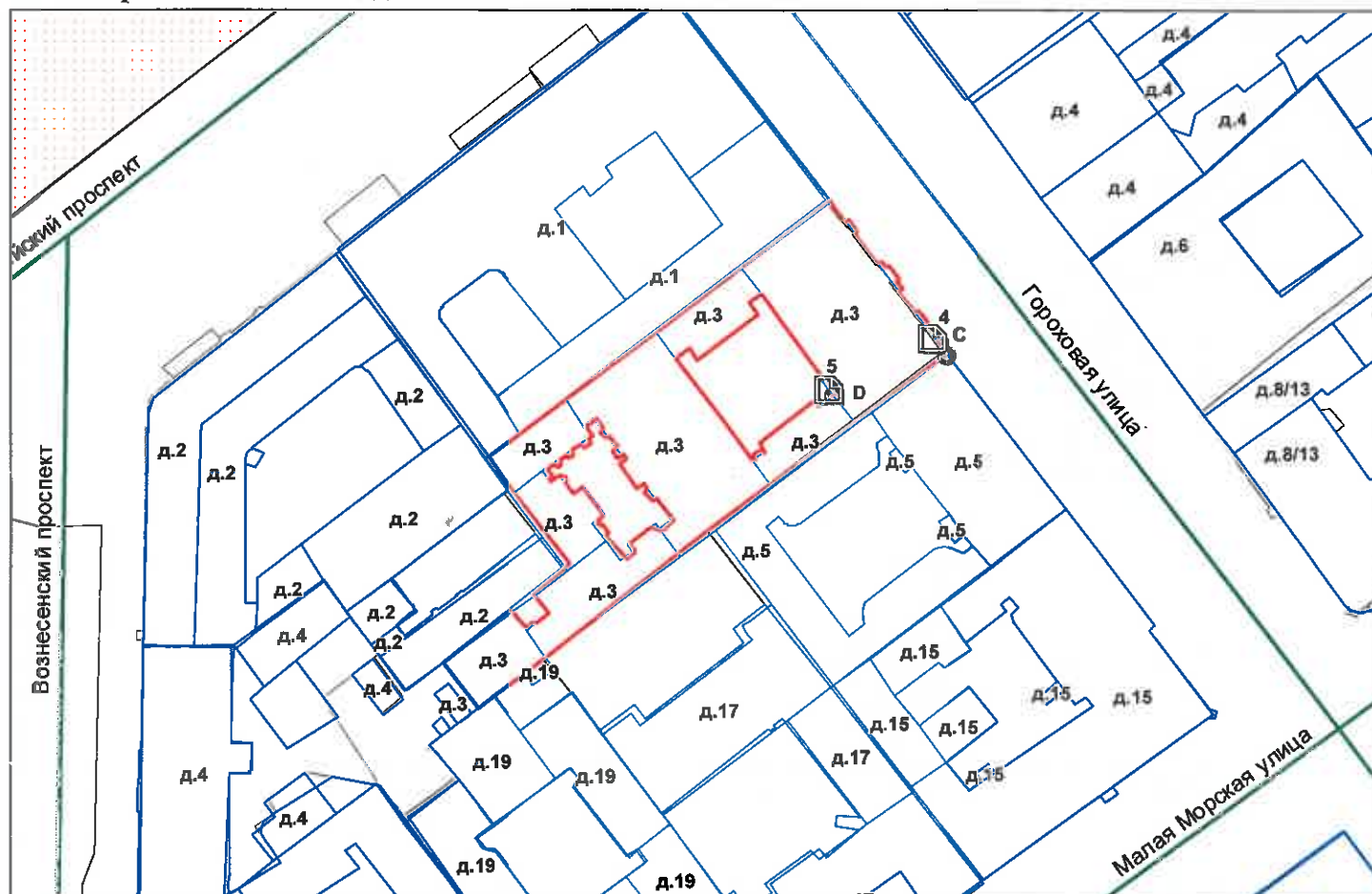
Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 27.06.2025.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



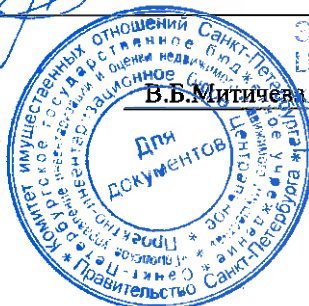
— границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	С	4	113442.60	94269.15	
2	D	5	113427.10	94261.48	

Исполнитель: Филь С.И.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:
Дата: 27 июня 2025 года



Заместитель начальника Район:
Центрального департамента
деятельности
В.Б. Митичева
Е.Е. Терёхина

Адмиралтейский



Всего пронумеровано и
пронумеровано _____ листа(ов)
«____» _____ 2025г.

Начальник ПИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

Е.Е. Терёкина



**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

«18» сентября 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н
2. Площадь: 113,1 кв. м.
3. Этаж: 1
4. Вход: отдельный с улицы, общий со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001094:1243
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 15.09.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
Визуально выявлены многочисленные перепланировки и переустройства (перегородки с дверями между ч.п.1-ч.п.11 демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы новые ч.п., установлено сантехническое оборудование).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 4л.

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

Ястребов Д.А.
(ФИО)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 18.09.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



**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 18.09.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н

Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



**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 18.09.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н

Фото №13

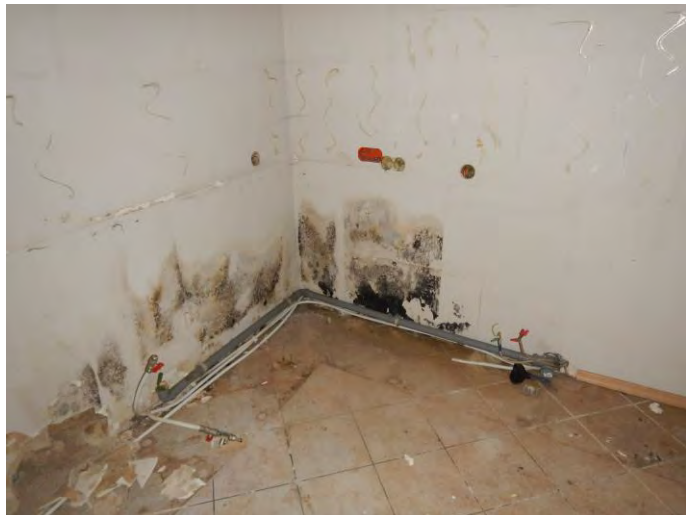


Фото №15



Фото №17

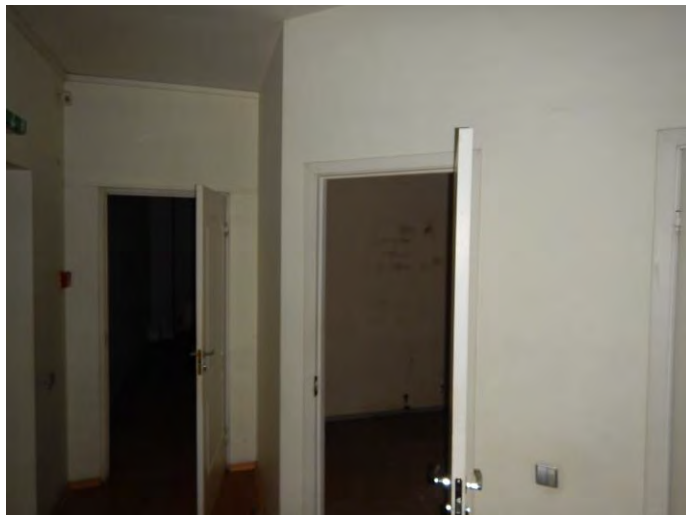


Фото №14



Фото №16



Фото №18



**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 18.09.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н

Фото №19



Фото №21



Фото №23



Фото №20

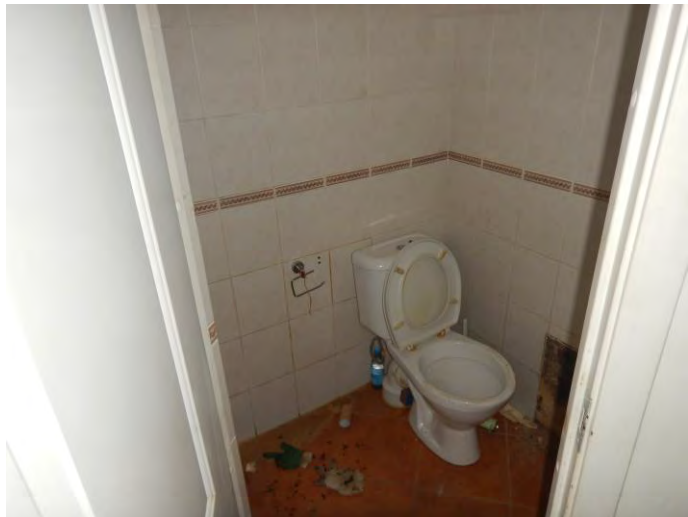


Фото №22





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

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

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

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

Email: cioookn@kgiop.gov.spb.ru

ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530

ИНН/КПП 7840482916/784001001

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-23642/25-0-1 от 16.09.2025

№ 01-43-23642/25-0-0 от 16.09.2025

На № 04-07-22101/25-0-0 от 16.09.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 3, литера А** на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" от 07.09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **"Дом Второго Российского общества страхования от огня с флигелями"**.

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

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388

Владелец Коробкова Елена Валентиновна

Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-43-23786/25-0-1 от 15.10.2025

На № 04-07-22296/25-0-0 от 17.09.2025

Рег. № 01-43-23786/25-0-0 от 17.09.2025

**Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

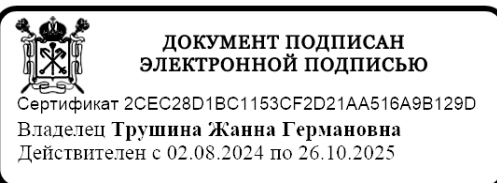
Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 3, литера А, на основании Решения Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327 является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Второго Российского общества страхования от огня с флигелями» (далее – Объект).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федерального закона), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на помещение 1-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП не заключалось.

В случае, если к моменту заключения договора, не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные подпунктами 1–3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

Учитывая сказанное, в договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

**Начальник
Юридического управления –
юрисконсульт КГИОП**



Ж.Г. Трушина



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
07.10.2025 № ИБ-130-14260

На № 04-21-22164/25-0-0 от 16.09.2025

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, Гороховая ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов

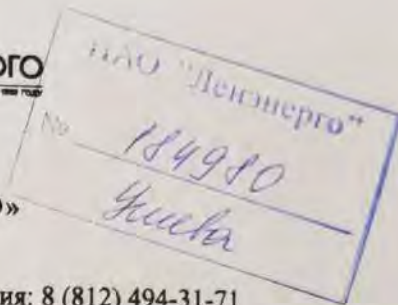
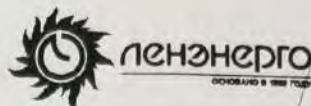
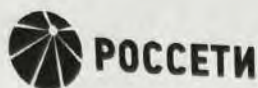


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00BC7128349BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

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





ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

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

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

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-38237

от 23 06 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

начальника Департамента технологического присоединения по СПб Тараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

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

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

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 3, лит. А, пом. 1Н



к присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ к/к 1704 (через распределительную сеть дома)	ПС-140 (РТП 5880, ТП 5311, ф.140-401)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ кабельного киоска № 1704 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 3, лит. А по Гороховой ул. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник Департамента технологического присоединения по СПб

Тарараксин Л.В.



Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Председатель Управления анализа сделок с объектами недвижимости

Лудинова Ю.В.

Дов. от





ОТЧЕТ №DK/100-003/O-25/66

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

29.10.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21.11.2025

Москва, 2025



21.11.2025

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 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. 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 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. 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 1-Н площадью 113,1 кв.м кадастровый номер 78:32:0001094:1243, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А	3 004 800,00	2 504 000,00

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	6
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	34
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	37
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	39
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	39
9.2.1. Подходы к оценке	39
9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы	42
9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	42
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	46
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)	56
10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ	57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ	80



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

№05-15-43181/25-0-0 от 29.10.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 66

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 1-Н площадью 113,1 кв.м кадастровый № 78:32:0001094:1243, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. 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, здание по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 3, лит. А, является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Второго Российского общества страхования от огня с флигелями», прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

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

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

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

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

12. Ограничения оценки: не выявлены.

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

14. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

15. Прочие условия:

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;

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

16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа: сотрудник СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга», тел. 409-70-51.

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



Кох Ю.П.
Ченцова И.В., 576-78-80, Chentsova@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:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-174671280 от 15.09.2025 г.;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-23642/25-0-1 от 16.09.2025 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 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. 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	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, Гороховая улица, дом 3 литера А
Кадастровый номер	78:32:0001094:1024
Общая площадь, кв. м	7 167,5
Функциональное назначение	Здание
Этажность	9, в т.ч. подземных 1
Год постройки	1914
Кадастровая стоимость, руб.	98 897 457,43
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.


Таблица №4

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.

Состояние (износ)	Описание
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.

Сведения об объекте


Здание
Дата обновления информации: 25.09.2024
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001094:1024
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, Гороховая улица, дом 3 литера А
Площадь, кв.м	7167.5
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	9
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1914

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	98897457.43
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1094:14:10
-------------------	------------------

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, ул. Гороховая, д. 3, лит. А, пом. 1-Н
Кадастровый номер	78:32:0001094:1243
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв.м	113,1
Занимаемый этаж	1
Конфигурация	функциональная
Планировка	смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Наличие перепланировки	Отсутствует
Состояние помещения ³	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы и отдельный со двора
Кадастровая стоимость, руб.	27 431 819,92
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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 20.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001094:1243
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	113.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	27431819.92
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	20.03.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1094:14:10:3
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-286/2002-455.1 от 08.01.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-30/0034/2008-100 от 20.11.2008

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

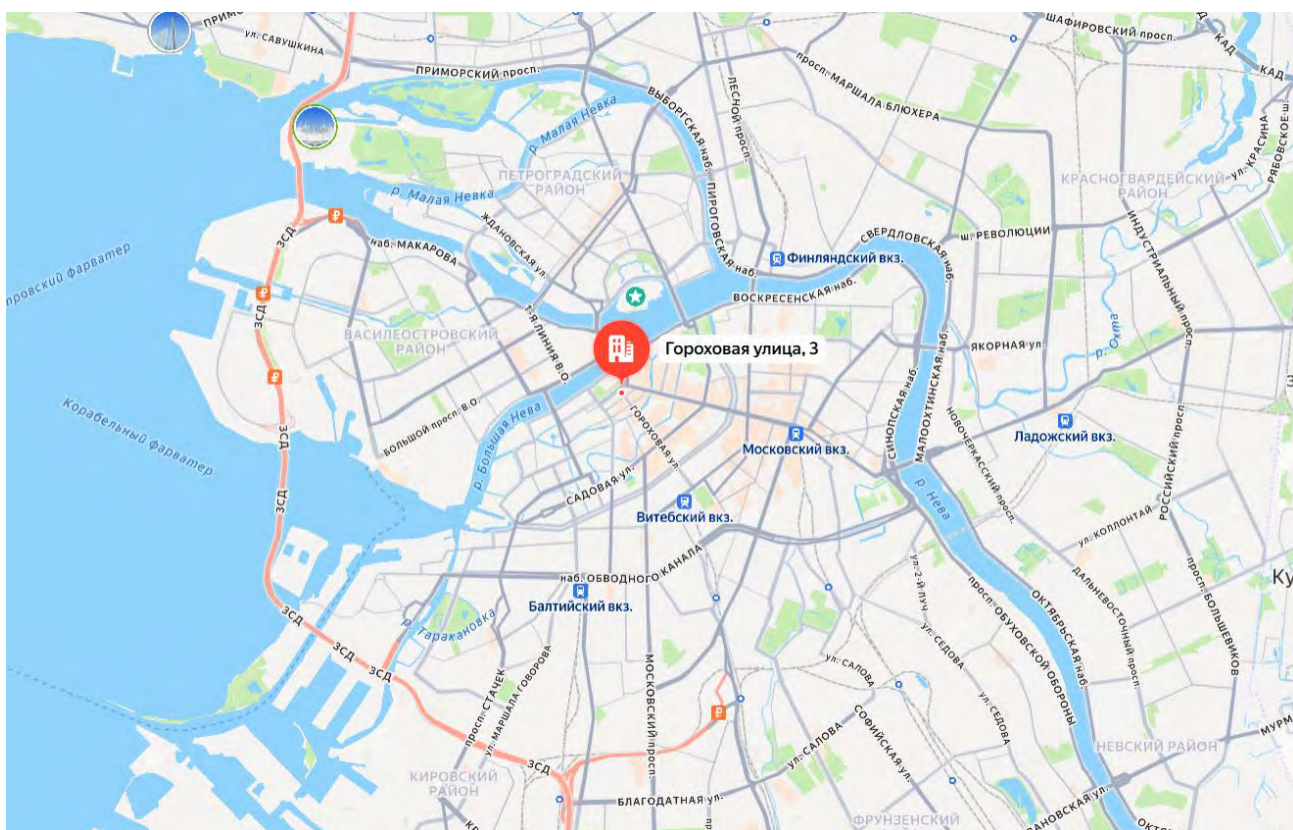
Рисунок 2 – Данные Росреестра о помещении

Фотографии объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.



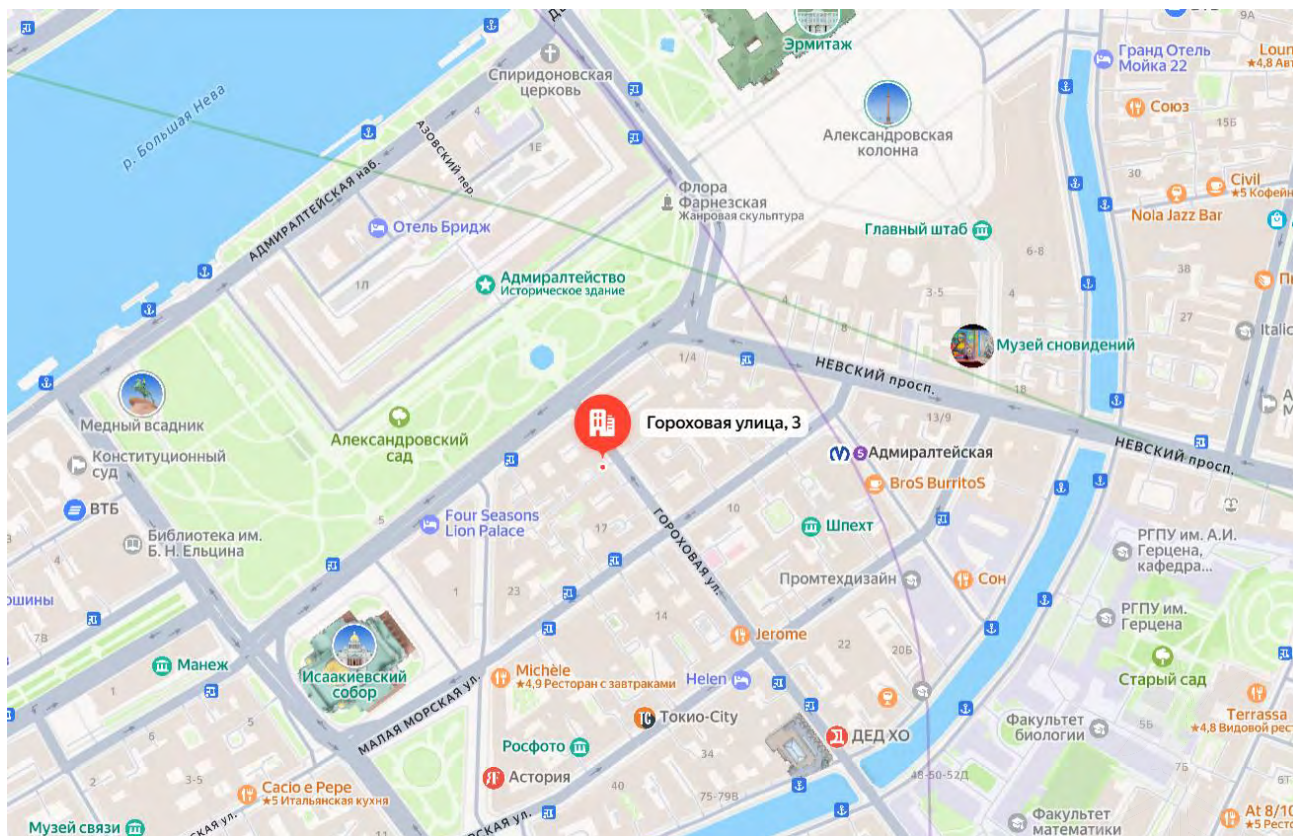
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 Адмиралтейского 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.

Адмиралтейский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.⁵

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от

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>

⁵https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%82%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Большая часть территории района, между Большой Невой и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которой сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века.

Численность населения						
2002 ^[2]	2009 ^[3]	2010 ^[4]	2012 ^[5]	2013 ^[6]	2014 ^[7]	2015 ^[8]
187 837	↘169 489	↘157 897	↗160 980	↗161 298	↗172 704	↘170 361
2016 ^[9]	2017 ^[10]	2018 ^[11]	2019 ^[12]	2020 ^[13]	2021 ^[14]	2023 ^[15]
↘162 887	↗163 785	↘163 591	↘161 911	↘159 795	↘158 253	↘155 981
2024 ^[16]	2025 ^[1]					
↘154 222	↗154 424					

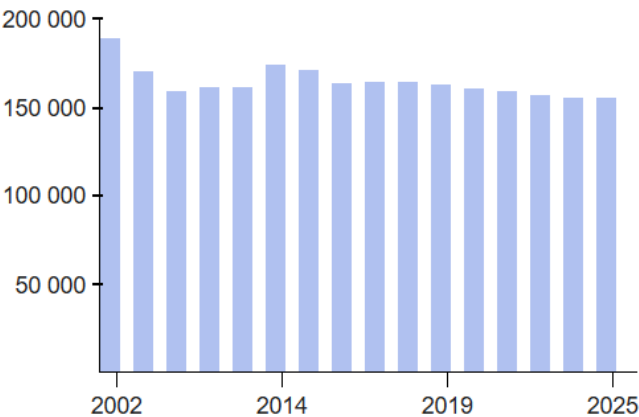


Рисунок 6 – Население Адмиралтейского района Санкт-Петербурга

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала:

- Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала;
- Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

В районе проходят части 1 линии, 2 линии, 4 линии и 5 линии Петербургского метрополитена.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

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, ул. Гороховая, д. 3, лит. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

Показатель	Значение
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<div> <div>М</div> <div>Адмиралтейская 370 м</div> <div>2</div> </div> <div> <div>М</div> <div>Гостиный двор 1,07 км</div> </div> <div> <div>М</div> <div>Невский проспект 1,07 км</div> </div> <div> <div>И</div> <div>Исаакиевская площадь 146 м</div> <div>4</div> </div> <div> <div>И</div> <div>Адмиралтейский проспект 154 м</div> </div> <div> <div>И</div> <div>Исаакиевский собор 204 м</div> </div> <div> <div>И</div> <div>Малая Морская улица – Станция метро Адмиралтейская 279 м</div> </div> <div> <div>И</div> <div>Улица Якубовича 560 м</div> </div>
Расположение относительно красной линии домов	Первая линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, коммерческие объекты
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.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчета, 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 сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г.

4. Объем строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объемы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост 2 оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению¹ в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г.

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf
https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/59325/bulletin_25-07.pdf

Рост оборота общественного питания в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

8. Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее.

9. На рынке труда в сентябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года).

В августе 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата выросла на +3,8% г/г против +6,6% г/г, номинальная – на +12,2% г/г против +16,0% г/г месяцем ранее и составила 92 866 рублей. За 8 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,4% г/г, реальной – +4,4% г/г.

Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 года увеличились на +6,3% г/г после +9,9% г/г во 2 квартале, реальные располагаемые доходы на +8,5% г/г после +10,4% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года реальные денежные доходы выросли на +8,0% г/г, а реальные располагаемые денежные доходы на +9,2% г/г.



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность													
ВВП	1,0	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,1	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,5	2,5	2,5	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,4	2,5	2,9	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,4	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,8	-1,8	-0,4	-3,1	-1,8	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-2,1	0,7	-3,9	-3,0	-1,7	-0,7	-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	0,7	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,9	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,4	8,3	8,0/ 8,1²	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	2,9	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-7,7	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,9	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ³	-	-	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 219 ³	-	-	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	-	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,0	6,3	-	-	-	9,9	8,3	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2	8,5	-	-	-	10,4	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	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,0	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,6	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,5	61,6	61,7	61,5	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,7	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,9	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.													
пищевые продукты	-0,6	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-4,1	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	3,4	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,5	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.													
текстильные изделия	0,3	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,2	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-14,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревобрабатывающий комплекс	-3,7	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,7	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,8	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,6	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	-0,8	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,0	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	1,0	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.													
металлургия	-3,7	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,3	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	9,2	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	14,4	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,0	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,9	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,7	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,9	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.													
мебель	-8,2	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,6	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

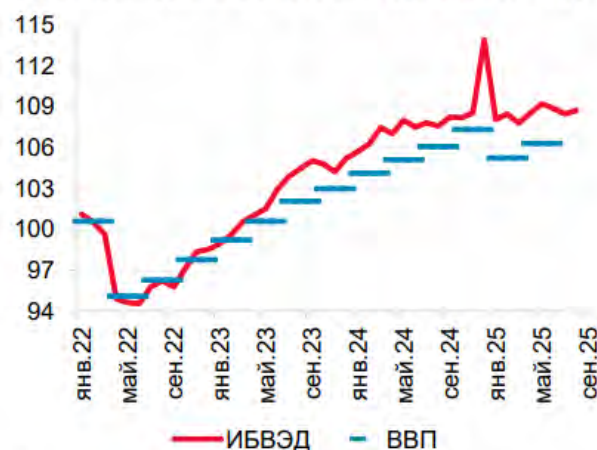
Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Состояние экономики

Судя по данным оперативной статистики, постепенное замедление экономической активности продолжилось в III квартале. При этом динамика по секторам оставалась разнородной. Высокий уровень выпуска поддерживается в отраслях, ориентированных на государственный спрос, в то время как частный внутренний спрос характеризовался более сдержанной динамикой, а внешний оставался пониженным.



Рисунок 12. Выпуск базовых видов экономической деятельности и ВВП, IV квартал 2021 г. = 100



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 7

В середине III квартала значительно выросли отдельные инвестиционные отрасли. Потребительские отрасли промышленности в целом стабилизировали выпуск продукции. Промежуточные отрасли (в том числе ориентированные на внешний спрос) в основном демонстрировали некоторое снижение.

Уровень безработицы в августе обновил очередной исторический минимум. В результате сохраняется высокая конкуренция за кадры даже на фоне охлаждения активности во многих секторах, а темпы роста реальных заработных плат остаются высокими (+0,9% м/м SA в июле). При этом данные опросов и резкое охлаждение рекрутинговой активности указывают на перспективы постепенной нормализации ситуации на рынке труда в обозримом будущем. Это должно сблизить темпы роста заработных плат и производительности труда, что является необходимым условием закрепления низкой инфляции.

Инфляция

Рост цен в сентябре повысился относительно низкого августовского темпа с поправкой на сезонность. Это связано с тем, что закончилось действие некоторых временных дезинфляционных факторов и стало проявляться влияние новых проинфляционных. Вместе с тем, устойчивый рост цен, очищенный от влияния временных и разовых факторов в целом не изменился. Он остается выше уровня 4% в пересчете на год и ниже уровня, который был в первом полугодии.

Повышение роста цен в сентябре затронуло все сегменты. Значительное сезонное удешевление фруктов и овощей в августе сменилось более быстрым, чем обычно, временным «компенсирующим» удорожанием в сентябре. Несколько повысились темпы роста цен на непродовольственные товары, отчасти под влиянием исчерпания переноса в цены укрепления рубля. Усилился вклад в рост цен со стороны топлива. Сохраняется высокий рост цен на рыночные услуги.

Повышение основной ставки НДС до 22 с 20%, по нашим оценкам, краткосрочно добавит к росту цен 0,6–0,8 процентного пункта. Ключевое влияние на цены проявится в I квартале 2026 года. В дальнейшем ожидается дезинфляционное влияние НДС на спрос и цены.

В сентябре рост потребительских цен увеличился до 6,7 с 4,0% м/м SAAR в августе, уйдя выше траектории 4%. Динамика цен на базовую корзину Росстата (БИПЦ) ускорила до 4,7 с 4,1% м/м SAAR. Более высокие темпы роста цен связаны преимущественно с временными факторами: аналитические показатели изменились разнонаправленно. Поэтому преждевременно говорить об усилении инфляционного давления в устойчивой части. При этом годовая инфляция из-за эффекта высокой базы снизилась до 8,0 с 8,1%. Для уверенного замедления инфляции до 4% по итогам 2026 г. требуется возврат месячных темпов роста цен на траекторию 4% в IV квартале 2025 года.

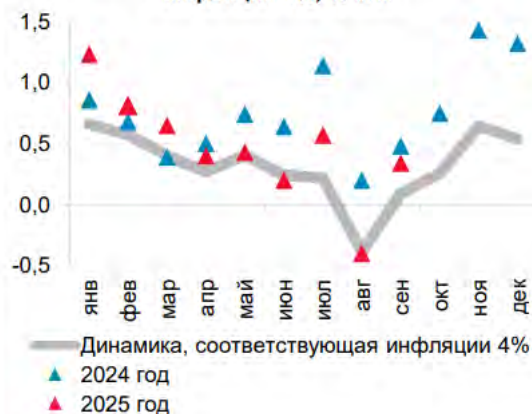


Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Сент.	Сент.	Июл.	Авг.	Сент.
	2023	2024	2025	2025	2025
% г/г					
Все товары и услуги	6,0	8,6	8,8	8,1	8,0
Базовая инфляция	4,6	8,3	8,5	8,0	7,7
Продовольственные товары	4,9	9,2	10,8	9,8	9,5
Непродовольственные товары	4,6	5,6	4,1	3,9	3,8
Услуги	9,7	11,6	11,9	11,1	11,1
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	14,5	9,0	8,4	4,0	6,7
Базовая инфляция	12,4	9,5	4,1	4,1	4,7
Продовольственные товары	16,9	9,8	2,4	2,9	5,5
– без плодоовощей	11,2	11,3	5,8	5,2	5,3
Непродовольственные товары	12,7	6,5	3,1	4,5	6,1
– без нефтепродуктов	9,7	5,4	1,0	1,7	1,8
Услуги	13,8	11,0	24,4	5,2	9,2
– без ЖКУ	17,2	13,1	-0,8	5,6	12,0

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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



Примечание. Сезонность оценена для 2024 года.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 8

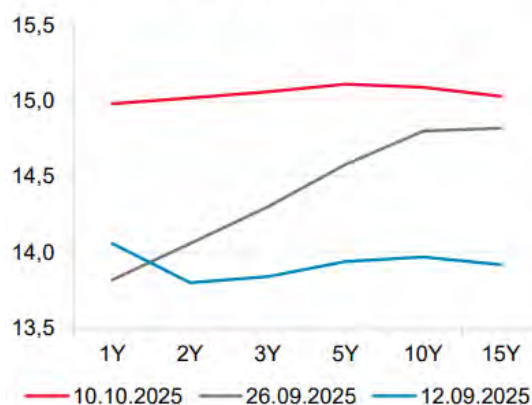
Финансовые рынки

Рынки пересмотрели вверх ожидаемую траекторию ключевой ставки. Так, в стоимость процентных свопов не закладывается ее понижение на ближайшем заседании, к концу 2025 г. инвесторы не ждут ключевую ставку ниже 16%. На этом фоне кривая доходностей ОФЗ поднялась на 92–122 б.п. относительно уровней, достигнутых после 12 сентября – даты объявления решения по ставке. Наиболее заметно выросли доходности средне- и долгосрочных ОФЗ, так как бюджетные корректировки на 2025 г. предполагают увеличение плана заимствований сразу на 2,2 трлн рублей. Кроме того, инвесторы отреагировали на повышение недельных приростов цен в сентябре – начале октября и сильную статистику по рынку труда, которая может указывать на ослабление дезинфляционных трендов. Рост реальных доходностей ОФЗ-ИН отставал от увеличения номинальных доходностей ОФЗ, что привело к повышению оценок вмененной инфляции (на трехлетнем горизонте она выросла до 4,5%). В то же время кредитные спреды расширились почти во всех рейтинговых эшелонах, так как доходности корпоративных облигаций выросли сильнее в сравнении с доходностями ОФЗ с аналогичной дюрацией.

Минфин России полностью выполнил индикативный план по размещениям ОФЗ в III квартале, разместив бумаги почти на 1,56 трлн руб. (по номиналу). При этом спрос на аукционах в конце августа и сентябре снизился, инвесторы получили повышенные премии к доходностям на вторичном рынке. С учетом рассматриваемого увеличения плана заимствований на 2025 г. до 6,98 трлн руб. он выполнен на 55%⁶. В связи с этим инвесторы ожидают крупных размещений флоатеров (ОФЗ-ПК) до конца года.

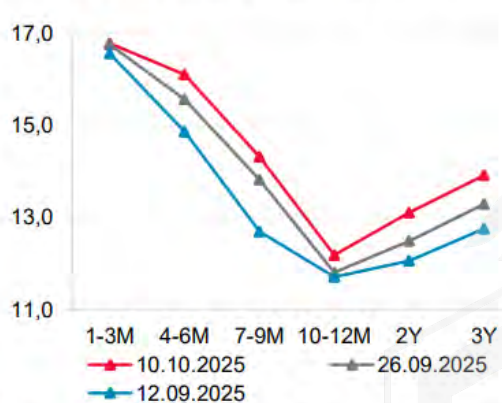
После июньского решения по ключевой ставке кривая доходностей ОФЗ опустилась на 53–181 б.п., при этом она стала практически пологой. Стоимость процентных инструментов также заметно сократилась: на горизонте 3 месяцев инвесторы ожидают среднюю ключевую ставку ниже 18,0%, а к концу года – около 15,0–15,5%,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

Рисунок 25. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 26. Ожидания по ключевой ставке из процентных свопов, % годовых



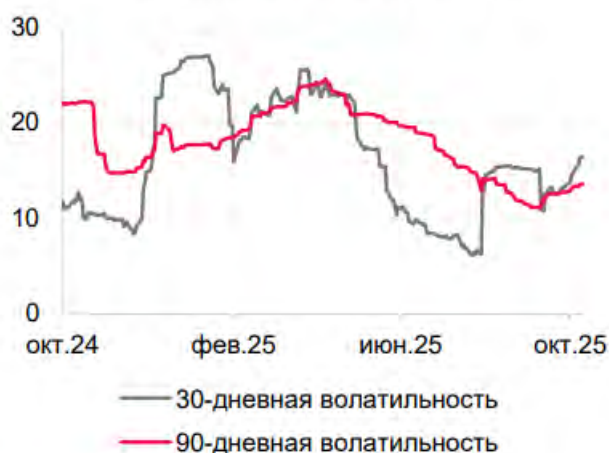
Примечание. Рассчитано по фиксированным ставкам

Рисунок 9

В условиях увеличения стоимости рублевых заимствований компании вернулись к практике размещения флоатеров и продолжали активно размещать квазивалютные облигации⁷. В сентябре размещенный объем корпоративных облигаций и цифровых финансовых активов (ЦФА) составил 1,2 трлн руб., что сопоставимо с результатами июня – августа. В то же время нетто-размещения (за вычетом погашений) снизились до 0,3 трлн руб., что является минимумом с января 2025 года. Около половины от размещенного объема облигаций пришлось на рублевые бумаги с фиксированным купоном, однако крупные эмитенты предлагали флоатеры, которые были размещены с минимальной наблюдений.

В сентябре рубль оказался в среднем несколько слабее к ключевым валютам. Но их обменные курсы к рублю остаются в нижней части диапазона значений за последние два года. В сентябре средний курс доллара США вырос с 80,16 до 82,96 руб., а юаня – с 11,13 до 11,61 рубля. Волатильность обменного курса рубля остается повышенной из-за напряженного геополитического фона.

Рисунок 28. Волатильность официального курса доллара США к рублю, %



Источник: Банк России.

Рисунок 10

Основные выводы

Опубликованная экономическая статистика и опросные данные указывают на то, что в III квартале замедление экономической активности продолжилось. Динамика продолжает сильно различаться от сектора к сектору. В частности, в потребительском сегменте рост в августе – сентябре, возможно, даже несколько усилился на фоне ускорения роста номинальных и реальных зарплат. В сентябре ряд показателей роста потребительских цен возрос по сравнению с августом. В летние месяцы замедление роста цен, помимо сезонности, пришлось на разовые дезинфляционные факторы. Теперь их действие заканчивается и, напротив, реализуются разовые, но заметные проинфляционные факторы. Вместе с тем, показатели устойчивого роста цен изменились разнонаправленно, так что в целом инфляционное давление осталось без изменения, хотя и на повышенном уровне.

Уверенный рост потребительского спроса на товары и услуги сохраняет возможности для производителей и розницы переносить растущие издержки в цены. Как следствие, торможение месячного роста потребительских цен происходит лишь постепенно и пока не достигло целевых 4% в пересчете на год. Об этом наглядно свидетельствует сентябрьская динамика цен.

Происходящее с середины года оживление как корпоративного, так и розничного кредитования и расширение программы госзаимствований в 2025 г. для компенсации выпадающих нефтегазовых доходов бюджета поддержат спрос в экономике в IV квартале. Этому же способствует произошедшее смягчение ценовых денежно-кредитных условий. В такой ситуации ожидается дальнейшее плавное замедление экономики с последующим выходом на траекторию устойчивого роста в 2026 году.

Российские рынки облигаций и акций после бурного роста в летние месяцы заметно скорректировались в сентябре на ожиданиях более плавного смягчения ДКП в последние месяцы 2025 г. и в 2026 г., планах по увеличению налоговой нагрузки в 2026 г. и сохранении сложного геополитического фона. В сентябре рубль был в среднем несколько слабее к ключевым валютам. Но их обменные курсы к рублю остаются в нижней части диапазона значений за последние два года.

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

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

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

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)

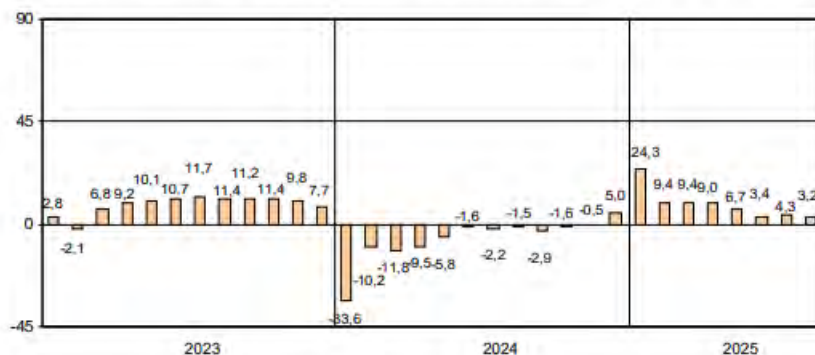


Рисунок 11

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)**

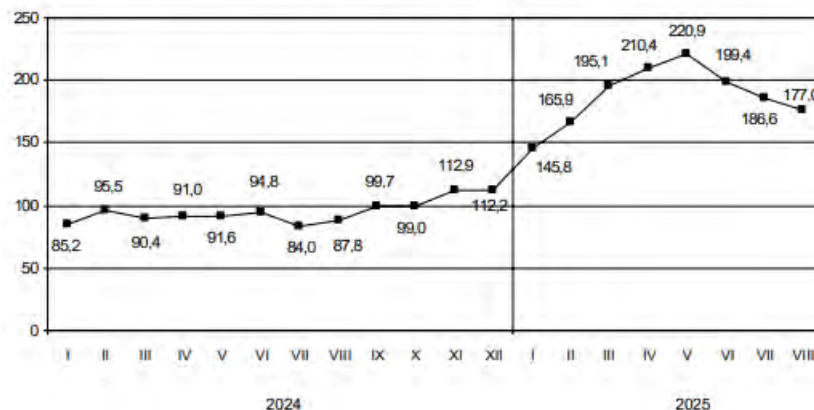


Рисунок 12

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

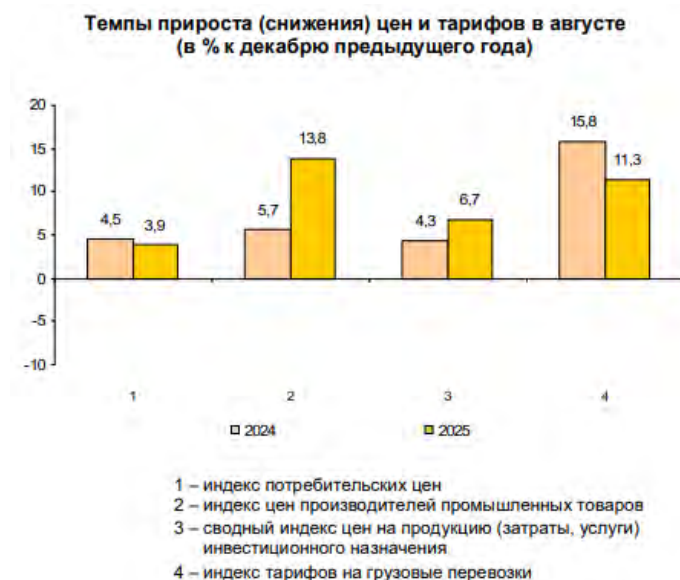


Рисунок 14

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%.

Преступность



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.

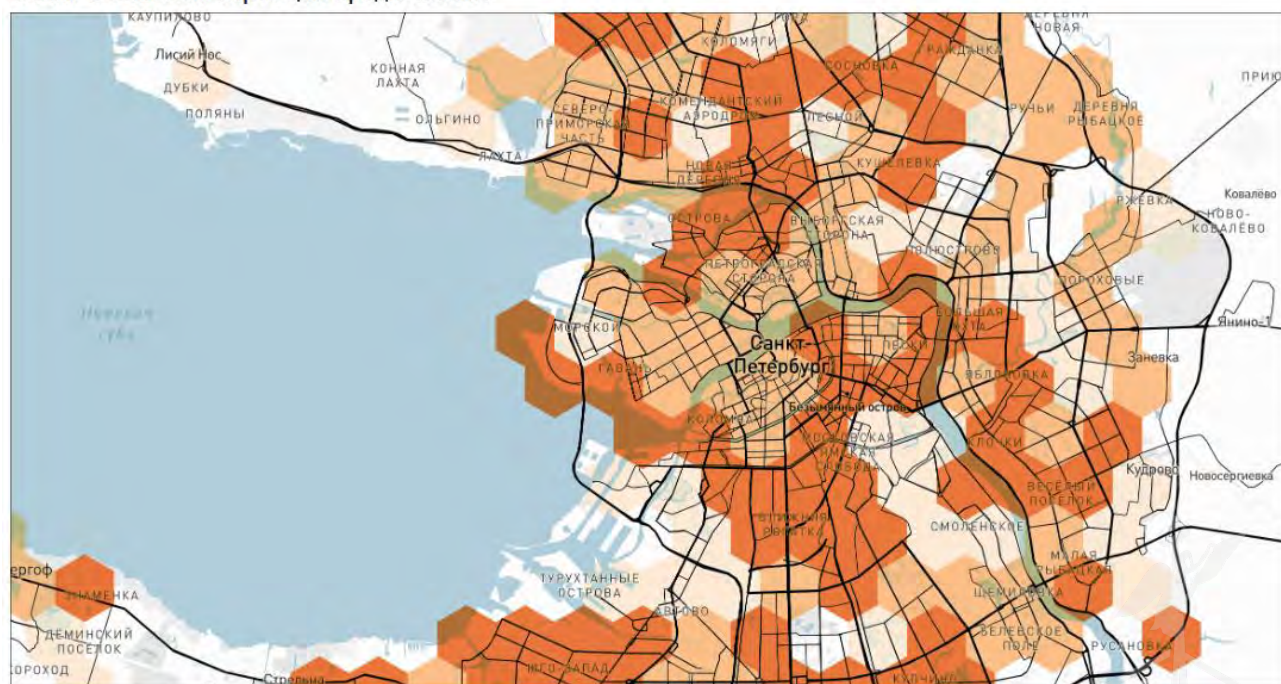
С учетом приведённого описания раздела 2.1 настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

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 160 800 руб. за 1 кв.м, от 160 800 до 228 500 руб. за 1 кв.м и свыше 228 500 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/2025.08/>

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период июль 2025 - август 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 104 200 до 556 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 248 000 руб., а среднее 263 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 52 000 руб. до 410 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 211 800 руб., среднее значение предложений 208 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 71 000 руб. до 492 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 241 100 руб., а среднее значение находится на уровне 251 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 20 000 руб., максимальной 159 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 96 100 руб., а средняя цена предложения 94 500 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	104 200	189 800	248 000	263 400	329 200	556 300
Офисные	52 000	139 900	211 800	208 900	263 600	410 000
ПСН	71 000	174 900	241 100	251 600	326 900	492 300
Пром/склад	20 000	65 200	96 100	94 500	126 000	159 100

Источники: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.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 329 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Невском районе, медиана цен находится на уровне 194 800 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Фрунзенский район, медиана цены предложения в период июль 2025 - август 2025 составила 320 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Невском районе города, медианное значение цены там составляет 128 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 334 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана находится на уровне 121 500 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 134 900 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 33 600 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.



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

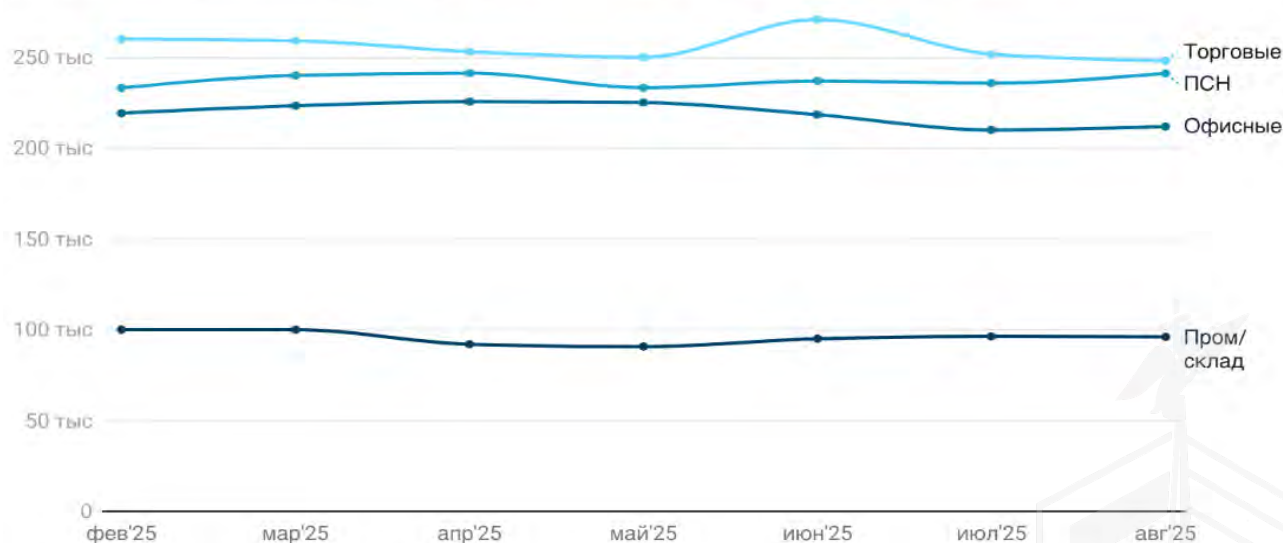
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	297 500	268 900	255 200	93 300
Василеостровский	301 100	210 000	260 000	-
Выборгский	197 600	191 900	238 400	-
Калининский	220 400	213 800	236 700	33 600
Кировский	208 000	141 500	190 000	71 100
Колпинский	-	-	146 500	74 100
Красногвардейский	240 600	240 000	218 700	86 500
Красносельский	262 000	294 800	250 000	79 200
Кронштадтский	-	-	121 500	-
Курортный	-	-	150 000	-
Московский	329 400	218 500	270 000	61 200
Невский	194 800	128 000	316 800	73 800
Петроградский	307 000	180 000	334 000	-
Петродворцовый	-	-	290 600	-
Приморский	304 300	229 200	243 400	109 200
Пушкинский	204 900	173 000	170 000	110 000
Фрунзенский	-	320 000	268 600	134 900
Центральный	292 300	189 900	250 000	-

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 248 000 до 270 800 руб./кв.м, с усредненным значением 256 100 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 219 057 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 233 100 до 241 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 237 357 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 90 700 до 100 000 руб./кв.м, со средней величиной 95 728 руб./кв.м.

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



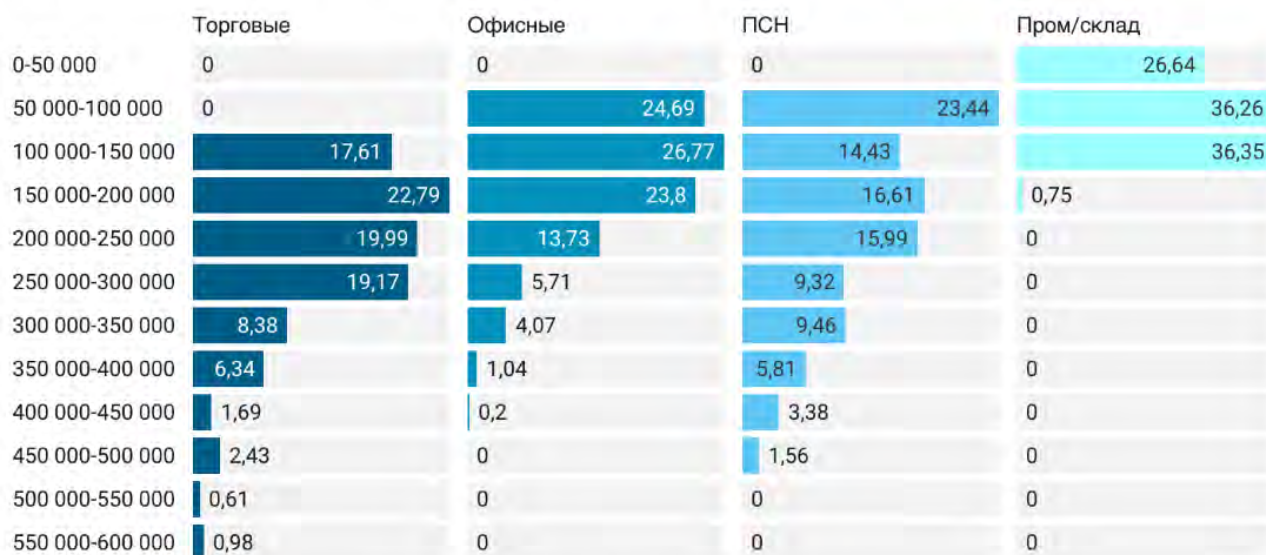
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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 150 000 - 200 000 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, %



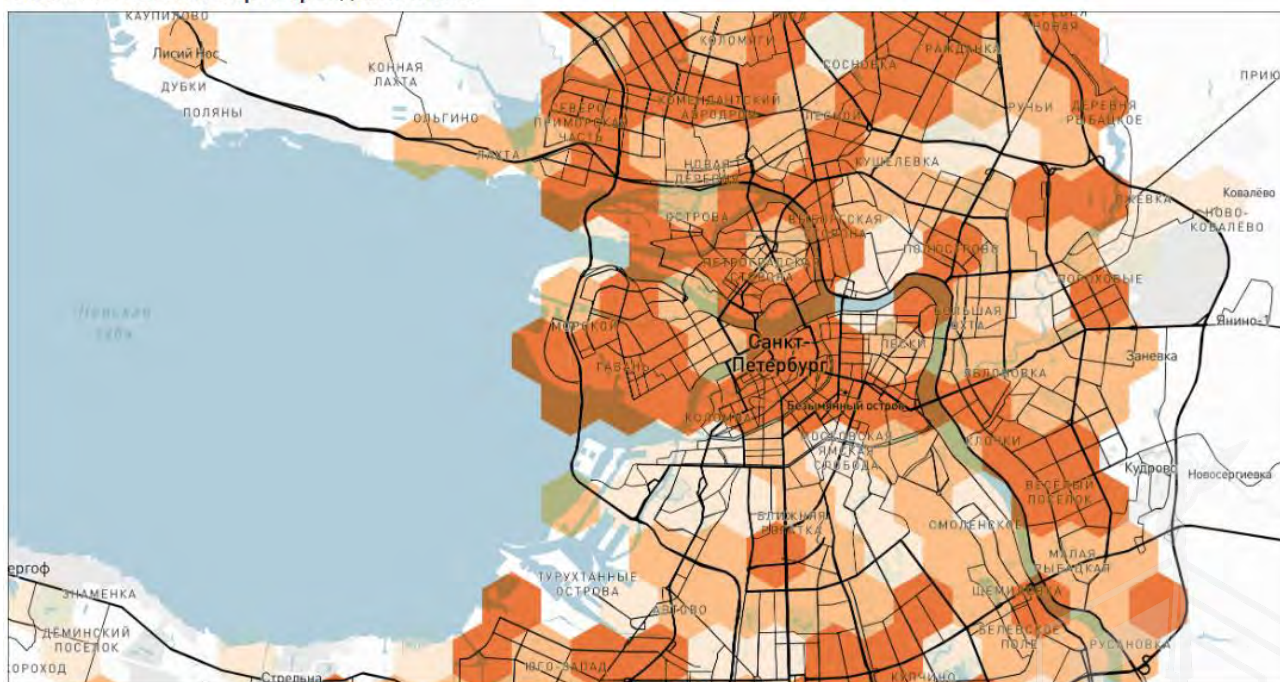
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

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 16 900 руб. за 1 кв.м/год и свыше 16 900 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 нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период июль 2025 - август 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 67 200 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 18 000 руб., а среднее значение 20 700 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 14 700 руб., среднее значение составило 16 900 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 500 руб. до 43 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 000 руб., а среднее значение составило 19 600 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 9 100 руб., средняя ставка аренды 9 300 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	10 800	18 000	20 700	28 500	67 200
Офисные	7 500	11 000	14 700	16 900	21 000	50 000
ПСН	6 500	13 000	18 000	19 600	24 800	43 300
Пром/склад	4 500	7 500	9 100	9 300	11 000	15 600

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп. <https://macro-scope.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 35 195 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 июль 2025 - август 2025 составил 26 400 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 10 000 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 23 978 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 12 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 505 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.



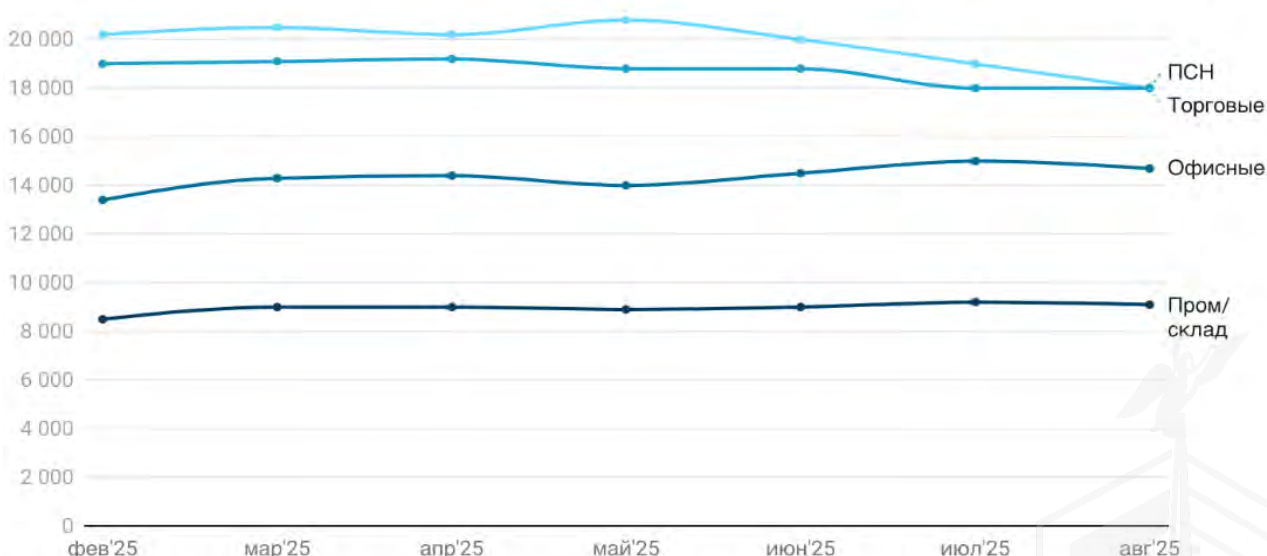
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 000	13 200	18 375	9 991
Василеостровский	20 060	17 025	22 180	9 000
Выборгский	18 000	16 200	18 000	10 000
Калининский	17 730	10 950	19 777	9 120
Кировский	16 258	10 430	13 637	8 100
Колпинский	16 200	-	13 715	9 500
Красногвардейский	22 540	15 432	18 000	9 000
Красносельский	18 895	13 637	15 862	8 250
Кронштадтский	-	-	9 600	-
Курортный	23 886	-	18 000	-
Московский	18 000	14 755	20 000	8 750
Невский	20 810	13 000	17 379	9 000
Петроградский	35 195	26 400	23 978	7 750
Петродворцовый	13 266	12 255	20 400	6 505
Приморский	20 143	16 000	18 000	11 000
Пушкинский	6 300	10 000	13 134	12 000
Фрунзенский	20 000	10 255	16 876	9 600
Центральный	29 434	22 000	19 054	9 990

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

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 18 000 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 814 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 13 400 до 15 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 14 328 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 700 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 500 до 9 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 957 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.

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

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

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

Таблица №16

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	ния	ния	ния	ния
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, Гороховая ул., 69	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 34	Санкт-Петербург, пл. Островского, 5	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 37/6
Расстояние до метро, м	360	360	320	720
Этаж расположения	1	1	157,8 - 1 этаж, 53,6 - подвал	1
Общая площадь объекта, кв.м.	126,0	76,1	211,4	100,0
Состояние отделки	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Отдельный с улицы	Общий с улицы
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	нет	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	270 000	140 000	550 000	213 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	2 143	1 840	2 602	2 130
Что включено	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,672
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	2 143	1 840	2 602	2 130

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 840 – 2 602 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 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,

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

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 1 840 – 2 602 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 объемно-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 проти-

воречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

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

8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

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

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

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

Финансовая оправданность. Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом объекта у оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

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

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

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

Рассмотрение наиболее оптимального варианта использования объекта оценки

Таблица №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; – наличие отдельного входа с улицы; – 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"> – удовлетворительное состояние помещения; – отсутствие витринного остекления.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Офисная	<ul style="list-style-type: none"> – расположение на первой линии; – наличие отдельного входа с улицы; – расположение на первом этаже; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – хорошая транспортная доступность. 	<ul style="list-style-type: none"> – удовлетворительное состояние помещения; – планировка помещений не соответствует оптимальной для размещения офисного объекта.
Складская	<ul style="list-style-type: none"> – расположение на первой линии; – наличие отдельного входа с улицы; – 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 помещения свободного назначения с торговым потенциалом, 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 помещения свободного назначения с торговым потенциалом.

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 сто-

имости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку 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 величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

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

Затратный подход. При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

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

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

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в

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

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

Сравнительный подход. Учитывая тот факт, что на открытом рынке имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектов 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.
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 аренда-

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.

торов, 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.

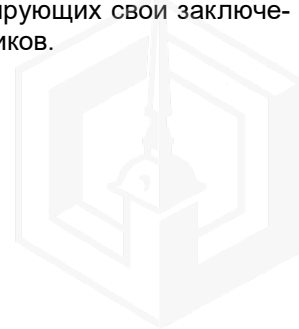
Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить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

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



- 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.

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 дея-

¹⁴ п. 22д ФСО №7.

¹⁵ п. 22д ФСО №7.

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

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

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

Расх_{OA} – 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.

¹⁶ п. 22г ФСО №7.

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, Адмиралтейский район;
- назначение объекта – свободное/торговое;
- площадь объекта – до 212 кв.м.

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



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/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_126_m_7672835713?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3827330095?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJLU2UwWTqW5sZktDdmJvJlt9tf-3Oj8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisbankmagazin_211_m2_7776189572?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJpd3R5R3cwMjhDVjVqUWNrlJt9fOyKwj8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompyut.klub_super_prohodka_torgovlyameditsina10_7736837767?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 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, ул. Гороховая, д. 3, лит. А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 69	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 34	Санкт-Петербург, пл. Островского, 5	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 37/6
Расстояние до метро, м	370	360	360	320	720
Этаж расположения	1	1	1	157,8 - 1 этаж, 53,6 - подвал	1
Общая площадь объекта, кв.м.	113,1	126,0	76,1	211,4	100,0
Состояние отделки	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Отдельный с улицы	Общий с улицы
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	-	270 000	140 000	550 000	213 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	2 143	1 840	2 602	2 130
Что включено	-	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,672	0,672
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	-	2 143	1 840	2 602	2 130



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 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)



Коэффициенты 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	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
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	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,92	0,81	0,83	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов					0,00		
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

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, Королёв, 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-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-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		2 143	1 840	2 602	2 130
Передаваемые права	Право временно-го владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 143	1 840	2 602	2 130
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 143	1 840	2 602	2 130
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 143	1 840	2 602	2 130
Условия рынка (дата сделки)	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		2 143	1 840	2 602	2 130
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		2 036	1 748	2 472	2 024



10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на удаленность от метро

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

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

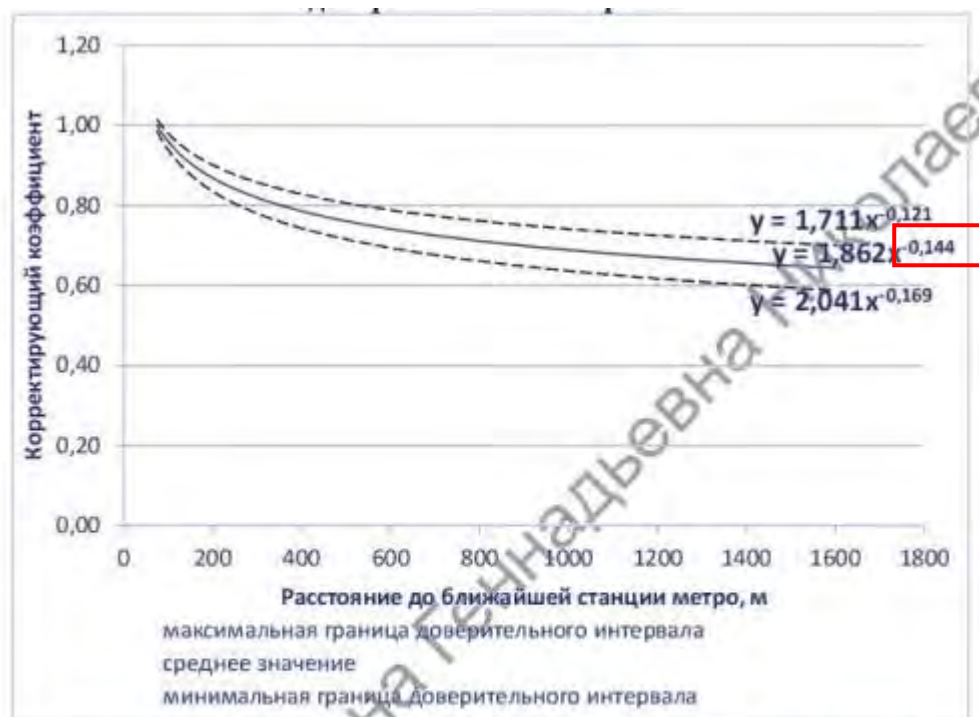


Рис. 74. Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения

Первый этаж по определению является наиболее предпочтительным. При прочих равных условиях, помещения, расположенные на первом этаже, сдаются дороже, чем аналогичные помещения, распо-

ложенные на более высоких этажах или в цоколе/подвале. Это связано не только с удобством эксплуатации помещения, но также и с удобством входа для потенциальных клиентов и персонала.

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

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

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

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

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

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

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

Для объекта аналога №3 коэффициент корректировки был принят согласно распределению площади объекта по этажам и равен 0,94 $(=(1,00*157,8+0,77*53,6)/211,4)$.

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

Корректировка на площадь

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

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



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

Рисунок 26 – Копия страницы справочника

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

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

S_o Площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a Площадь объекта-аналога, кв.м.

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

Корректировка на состояние 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 27 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

$K_{ОО}$ – 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.

Витринное остекление

Как правило, объекты, имеющие витринное остекление, превосходят по стоимости торговые объекты без них.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 508.

¹⁸ https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1311/Model_arend_4_kv_2024.pdf



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

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

Рисунок 28 – Копия страницы справочника

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

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

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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 29 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

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

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

10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

¹⁹ https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1311/Model_arenda_4_kv_2024.pdf

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

где: σ – среднее квадратическое отклонение,

\bar{X} – среднее значение.

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

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

10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ

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

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



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		2 036	1 748	2 472	2 024
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 69	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 34	Санкт-Петербург, пл. Островского, 5	Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 37/6
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расстояние до метро, м	370	360	360	320	720
Корректировка, %		-0,39%	-0,39%	-2,07%	10,06%
Этаж расположения	1	1	1	157,8 - 1 этаж, 53,6 - подвал	1
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	6,38%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	113,1	126,0	76,1	211,4	100,0
Корректировка, %		0,54%	-1,96%	3,18%	-0,61%
Состояние отделки	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коэффициент	0,90	0,79	0,90	1,00	1,00
Корректировка, %		13,92%	0,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет	есть	есть
Коэффициент	0,91	0,91	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Отдельный с улицы	Общий с улицы
Коэффициент	1,00	1,00	0,75	1,00	0,90
Корректировка, %		0,00%	33,33%	0,00%	11,11%
Суммарная корректировка		14,07%	30,98%	-11,51%	1,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 322	2 290	2 187	2 056
Коэффициент вариации	5,4%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		581	573	547	514
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	2 214				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	3 004 841				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	3 004 800				



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 29.10.2025 г., округленно составляет:

3 004 800 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 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А	3 004 800	Не применялся	Не применялся	3 004 800



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 113,1 кв. м, с кадастровым номером 78:32:0001094:1243, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А, по состоянию на 29.10.2025 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 1-Н площадью 113,1 кв.м кадастровый номер 78:32:0001094:1243, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, лит. А	3 004 800,00	2 504 000,00

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

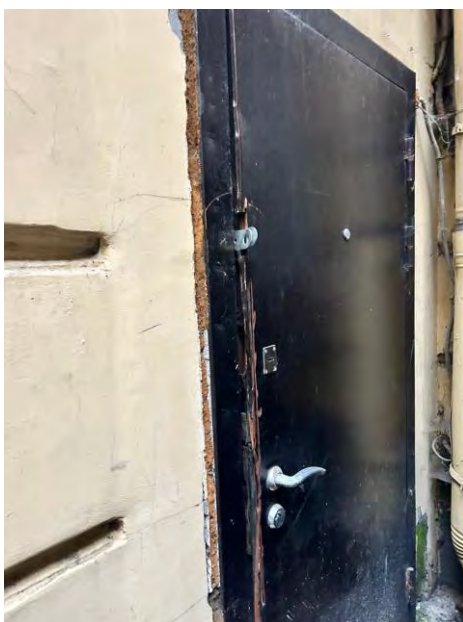


Окружающая застройка



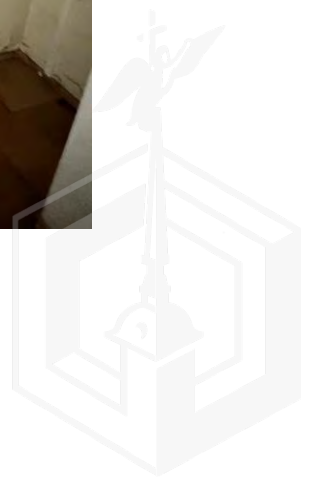
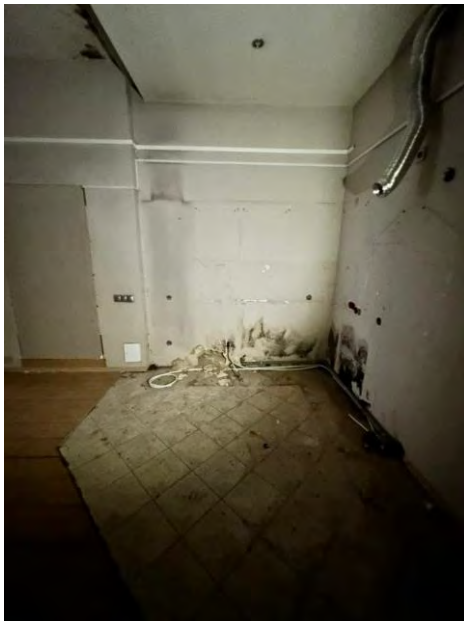
Вид здания – расположения объекта оценки, вход в оцениваемое помещение





Вид и состояние оцениваемого помещения







ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком




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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2025г. № КУВИ-001/2025-174671280, поступившего на рассмотрение 15.09.2025, 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: 5
15.09.2025г. № КУВИ-001/2025-174671280	
Кадастровый номер:	78:32:0001094:1243
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001094
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1094:14:10:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 3, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, м2:	113.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контора
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	27431819.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001094:1024
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC14A023B64597F1E2379BFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	
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: 5
15.09.2025г. № КУВИ-001/2025-174671280	
Кадастровый номер:	78:32:0001094:1243
Получатель выписки:	Мотаева Екатерина Игоревна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC14A023B64597F1E2379BFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия


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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.09.2025г. № КУВИ-001/2025-174671280			
Кадастровый номер:		78:32:0001094:1243	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-286/2002-455.1 08.01.2003 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 675-р, выдан 26.04.2001
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	20.11.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/0034/2008-100	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов, № 327, выдан 07.09.1993	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

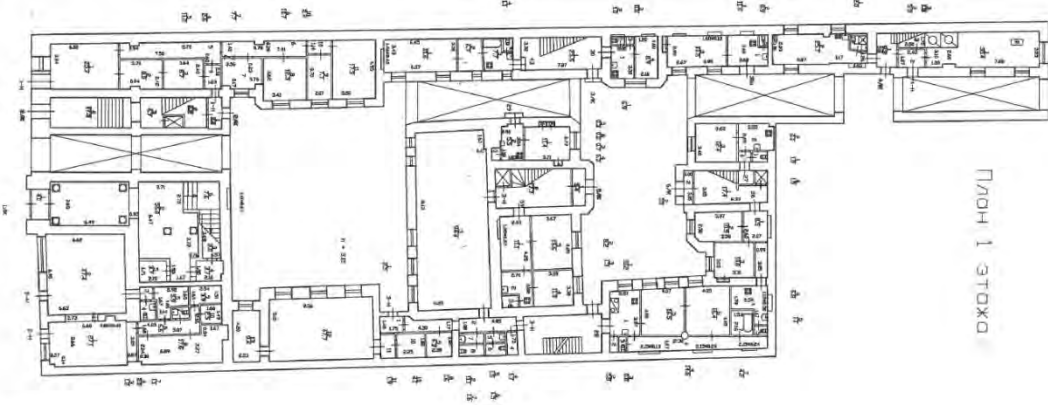
				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC11A023B64597F1E2379B8FB30					
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ					
полное наименование должности		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				инициалы, фамилия	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025					


Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.09.2025г. № КУВИ-001/2025-174671280			
Кадастровый номер:		78:32:0001094:1243	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC11A023B64597F1E2379B8FB30					
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				инициалы, фамилия	
полное наименование должности		Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025					

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.09.2025г. № КУВИ-001/2025-174671280			
Кадастровый номер: 78:32:0001094:1243		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0BDC161A033B64597F1E2379BFB70 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия





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, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
<http://ciooon.kgiop.gov.spb.ru>

Email: ciooon@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-23642/25-0-1 от 16.09.2025

№ 01-43-23642/25-0-0 от 16.09.2025

На № 04-07-22101/25-0-0 от 16.09.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 3, литера А** на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" от 07.09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "**Дом Второго Российского общества страхования от огня с флигелями**".

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

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охрannое обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

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



Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах



Аналог 1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_126_m_7672835713?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5LjltiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_126_m_7672835713?context

Сдам помещение свободного назначения, 126 м²

270 000 ₽ в месяц

История цены

2 143 ₽ в месяц за м², залог 270 000 ₽

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 126 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 60 кВт

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Комиссия брокеру: 50 %

8 958 603-74-34

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Мир квартир"

Компания

Надёжный партнёр

211 объектов в работе

13 лет на Авито

Мелешихин Егор

Контактное лицо

Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 69

● Пушкинская 5 мин. ● Звенигородская 6-10 мин.

● Сенная площадь 11-15 мин.

Скрыть карту



270 000 ₽ в месяц

История цены

2 143 ₽ в месяц за м², залог 270 000 ₽

8 958 603-74-34

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Описание

Арт. 98527862

В аренду помещение свободного назначения на Гороховой улице.

Отдельный вход с фасада, отдельный вход со двора.

Помещение общей площадью 126 м.кв. Три зала: 44м.кв., 18м.кв., 44 м.кв.

Высокий трафик, от станции метро Пушкинская, Звенигородская не более 5-и минут пешком.

60 КВТ мощности!!!

Предчисовая отделка, помещение требует вложений - предоставляем каникулы + оформим лояльный долгосрочный договор аренды.

Прекрасно подходит по различные цели, кроме общепита - нет свечки.

Идеально под медицину, магазин.

Цена указана с учетом НДС!

+комиссионные агентству 50%

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: в здании

№ 7672835713 - 22 октября в 17:06 - 78 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

"Мир квартир"

Компания



Надёжный партнёр



211 объектов в работе



13 лет на Авито



Мелешихин Егор

Контактное лицо

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Мир квартир"

Компания



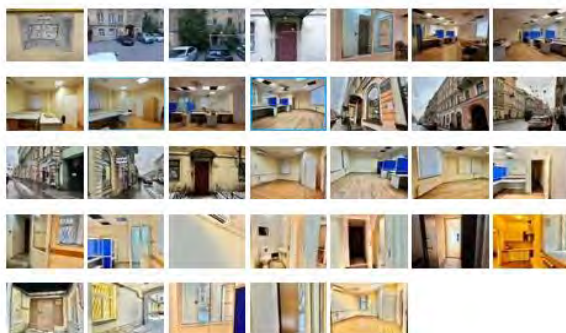
Аналог 2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3827330095?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLU2UwWThqWW5sZktDdmJvIjtf-3Oj8AAAA

[avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3827330095?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLU2UwWThqWW5sZktDdmJvIjtf-3Oj8AAAA](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76.1_m_3827330095?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLU2UwWThqWW5sZktDdmJvIjtf-3Oj8AAAA)

Свободного назначения, 76.1 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



140 000 ₽ в месяц

История цены

1 840 ₽ в месяц за м², без залога

8 968 211-34-31

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Компания

На Авито с 2020 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 76.1 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

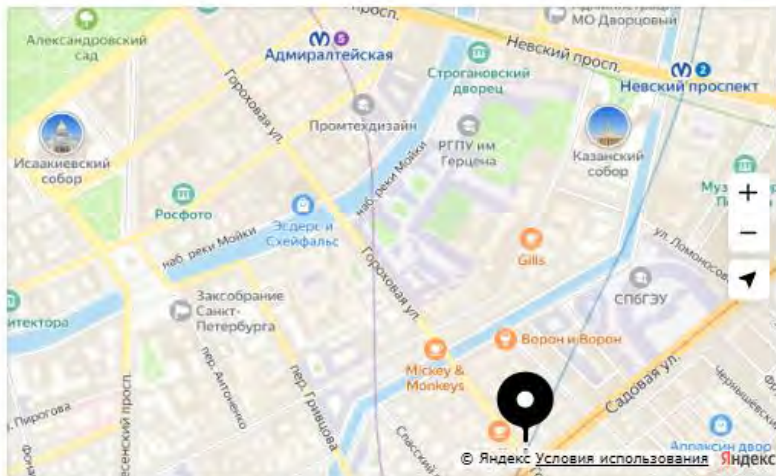
Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 34

Сенная площадь ⚡ до 5 мин. Спасская ⚡ до 5 мин.

Садовая ⚡ до 5 мин.

Скрыть карту



140 000 ₽ в месяц

История цены

1 840 ₽ в месяц за м², без залога

140 000 ₽ в месяц

История цены

1 840 ₽ в месяц за м², без залога

8 968 211-34-31

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Описание

Сдам помещение на длительный срок, 1-й этаж, отдельный вход со двора, проход с Садовой улицы, второй выход через парадный, бывший офис Газпром-межрегионгаз, все коммуникации, помещение оснащено охранно-пожарной сигнализацией и канальной системой кондиционирования. Отличная локация - на пересечении Гороховой и Садовой, 10мин пешком до Исакия и Александровского сада, 2 минуты пешком до м.Спасская, Садовая и Сенная площадь. Помещение подойдет под любой вид деятельности.

О здании

Тип здания: **жилой дом**

Количество парковочных мест: **25**

Парковка: **на улице**

№ 3827330095 - 9 ноября в 19:05 - 1311 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Евгений

Компания

На Авито с 2020 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Е

Подписаться на продавца



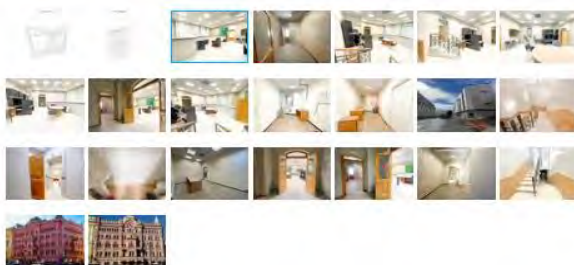
Аналог 3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisbankmagazin_211_m2_7776189572?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpd3R5R3cwMjhDVjVqUWNrIjt9fOyKwj8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisbankmagazin_211_m2_7776189572?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpd3R5R3cwMjhDVjVqUWNrIjt9fOyKwj8AAAA

Офис/банк/магазин 211 м2

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

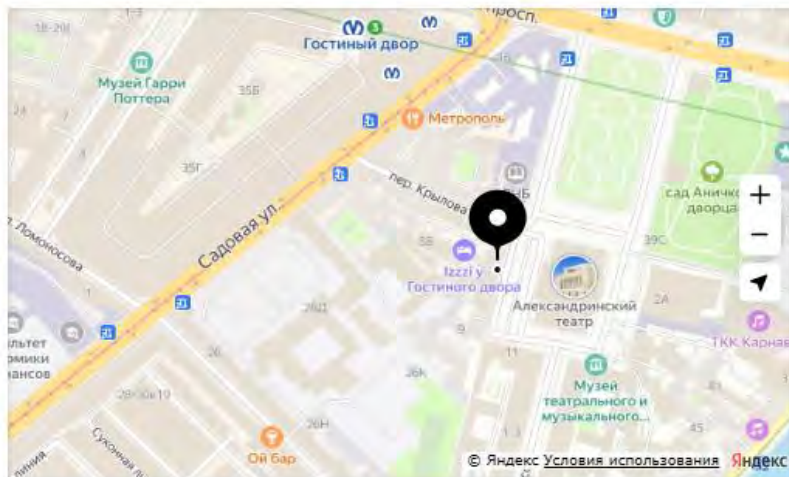
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 211 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Мощность электросети: 15 кВт, можно
увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Санкт-Петербург, пл. Островского, 5

- Гостиный двор 🚶 5 мин.
- Невский проспект 🚶 6-10 мин.
- Достоевская 🚶 11-15 мин.



550 000 ₽ в месяц

История цены

2 607 ₽ в месяц за м², залог 550 000 ₽

8 932 641-32-92

Управляющая компания **Тор Групп**

Компания
На Авито с 2014 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лариса Георгиевна

550 000 ₽ в месяц

История цены

2 607 ₽ в месяц за м², залог 550 000 ₽

8 932 641-32-92

Управляющая компания **Тор Групп**

Компания
На Авито с 2014 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лариса Георгиевна

Описание

Аренда торгового помещения от собственника без комиссий.

✓ Характеристики торгового помещения:

- площадь - 211 кв.м.;
- этаж - 1;
- высота потолка - 3 м.;
- планировка - смешанная;
- мощность - 15 кВт ;
- витрины - Есть;
- 2 входа с фасада;

✓ Финансовые характеристики :

- в стоимость аренды входит: налог.
- налогообложение: УСН.

📍 Локация :

- Центральный район.
- находится по адресу: г Санкт-Петербург, пл Островского, д 5
- в 6 минутах пешком от метро «Невский проспект» и 4 минутах пешком от метро «Гостиный двор».

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лариса Георгиевна

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

№ 7776189572 · 10 ноября в 13:37 · 25 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



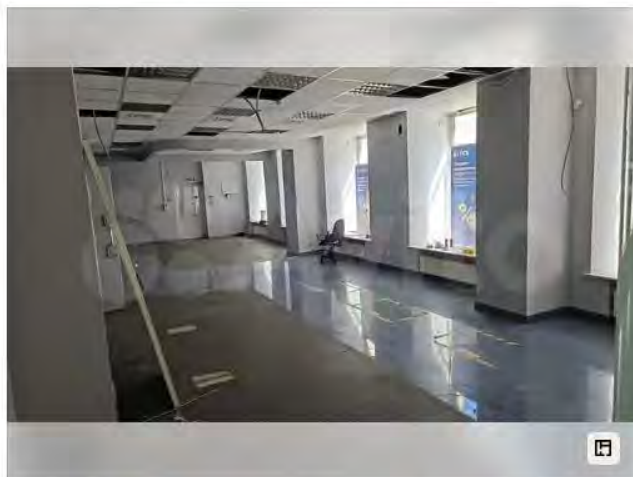
Аналог 4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompyut.klub_super_prohodka_torgovlyameditsina10_7736837767?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXNjaXR5IjE0aF7QseF2QfAAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompyut.klub_super_prohodka_torgovlyameditsina10_7736837767?context=

Компьютер.клуб, Супер проходка, Торговля, Медицина, 10

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Общая площадь: 100 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 30 кВт

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Комиссия брокеру: 30 %

2 130 Р

в месяц за м²

~~21 500 000 Р в месяц за м²~~

История цены

25 560 Р в год за м², залог 213 000 Р

8 958 600-02-79

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания Germies

Арендодатель

На Авито с 2020 года

Документы проверены

Экоклад: -662 кг CO₂ яПомогаю

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Санкт-Петербург, Вознесенский пр-т, 37/6

Садовая 6-10 мин. Спасская 6-10 мин.

Сенная площадь 11-15 мин.

Скрыть карту



2 130 Р

в месяц за м²

~~21 500 000 Р в месяц за м²~~

История цены

25 560 Р в год за м², залог 213 000 Р

8 958 600-02-79

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Описание

Сдается супер проходное коммерческое помещение на 1 этаже с витринными окнами с возможностью размещения любой рекламы для Ваших клиентов, высота до потолка 4 м, рабочая принудительная вентиляция, готовая для общепита, 30 квт, свободная планировка, Ваши соседи МФЦ Адмиралтейского района, аптека Столичка, Театральная касса, Сбербанк, самое большое отделение в Адмиралтейском районе, что является дополнительным источником клиентов для Вас, лучшее предложение в данной локации. До метро Садовая, Сенная, Спасская 3 мин. есть дополнительный вход с двора для разгрузки, погрузки товара. Без комиссии, возможно заключение долгосрочного договора!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7736837767 - 28 октября в 10:12 - 104 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания **Germes**

Арендодатель

На Авито с 2020 года

Документы проверены

Эковклад: -662 кг CO₂ яПомогаю



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



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

Доверенность: 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.