ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

ОКУД 0251221

17. 12. 2025

№ 1542-РК

Об использовании объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А

В соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС № 147/23), пунктом 2.10 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», пунктом 6 распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение № 127-р):

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды в электронной форме (далее – Аукцион) в отношении **нежилого здания площадью 306,4 кв.м** с кадастровым номером 78:15:0008058:8 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:8058:0:9), имеющего отдельный вход с улицы, оборудованного элементами благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, расположенного в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01), **по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Балтийская улица, дом 33, литера А,** находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга (далее – Объект), для использования под нежилые цели

на срок 10 (десять) лет.

2. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям, отсутствует. Победитель Аукциона обязан обеспечить присоединение Объекта к электросетям.

3. При заключении договора аренды необходимо соблюдать требования, установленные Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

4. Установить, что Аукцион проводится на условиях:

4.1. Начальная цена размера годовой арендной платы составляет 2 717 500,00 руб. (два миллиона семьсот семнадцать тысяч пятьсот рублей) (без учета НДС).

4.2. Объект находится в фактическом пользовании Общества с ограниченной ответственностью «ПетербургГаз» (ОГРН 1047833005406) (далее – Общество). Право пользования Объектом у победителя Аукциона возникает с даты передачи Объекта от Общества к Комитету по акту приема-передачи, но не позднее 6 месяцев с даты подведения итогов Аукциона.

4.3. Стороны приступают к исполнению своих обязательств по договору аренды с даты подписания акта приема-передачи между Комитетом и победителем Аукциона (в том числе обязанность победителя Аукциона по внесению арендной платы возникает с даты подписания акта приема-передачи).

5. Установить, что функции по организации и проведению Аукциона осуществляются юридическим лицом, с которым заключен соответствующий договор (далее - Специализированная организация).

6. Специализированной организации обеспечить проведение Аукциона в порядке, установленном Приказом ФАС № 147/23, Распоряжением № 127-р, настоящим распоряжением и иными нормативными правовыми актами.

7. Управлению информатизации и автоматизации Комитета в течение 10 рабочих дней обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета www.commim.spb.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Контроль за исполнением пункта 7 настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета, непосредственно контролирующего и координирующего деятельность Управления информатизации и автоматизации Комитета.

Заместитель председателя
Комитета **И.В. Щукина**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

ОКУД 0251221

14. 01. 2026 № 23 -РК

О внесении изменения в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 17.12.2025 № 1542-рк

1. Внести в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 17.12.2025 № 1542-рк «Об использовании объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А» (далее – Распоряжение) следующее изменение:

1.1. Дополнить Распоряжение пунктом 4.4 следующего содержания:

«4.4. 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.».

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель председателя Комитета **И.В. Щукина**

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Кировский	Улица	Балтийская улица		
Номер дома	33	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Балтийская улица, дом 33

Тип здания:
- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:
- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

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

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

Площадь здания (кв. м):	306.4	
Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	258.3	
Общая площадь объекта учета (кв. м):		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	128.6	
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):	258.3	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:306.4 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 и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-80224209 от 31.03.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 16.04.2025.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Кировский	Улица	Балтийская улица		
Номер дома	33	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Балтийская улица, дом 33

Тип здания:
- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:
- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

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

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

Площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	306.4	
Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	258.3	
Общая площадь объекта учета (кв. м):		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	129.7	
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):	258.3	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:306.4 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.

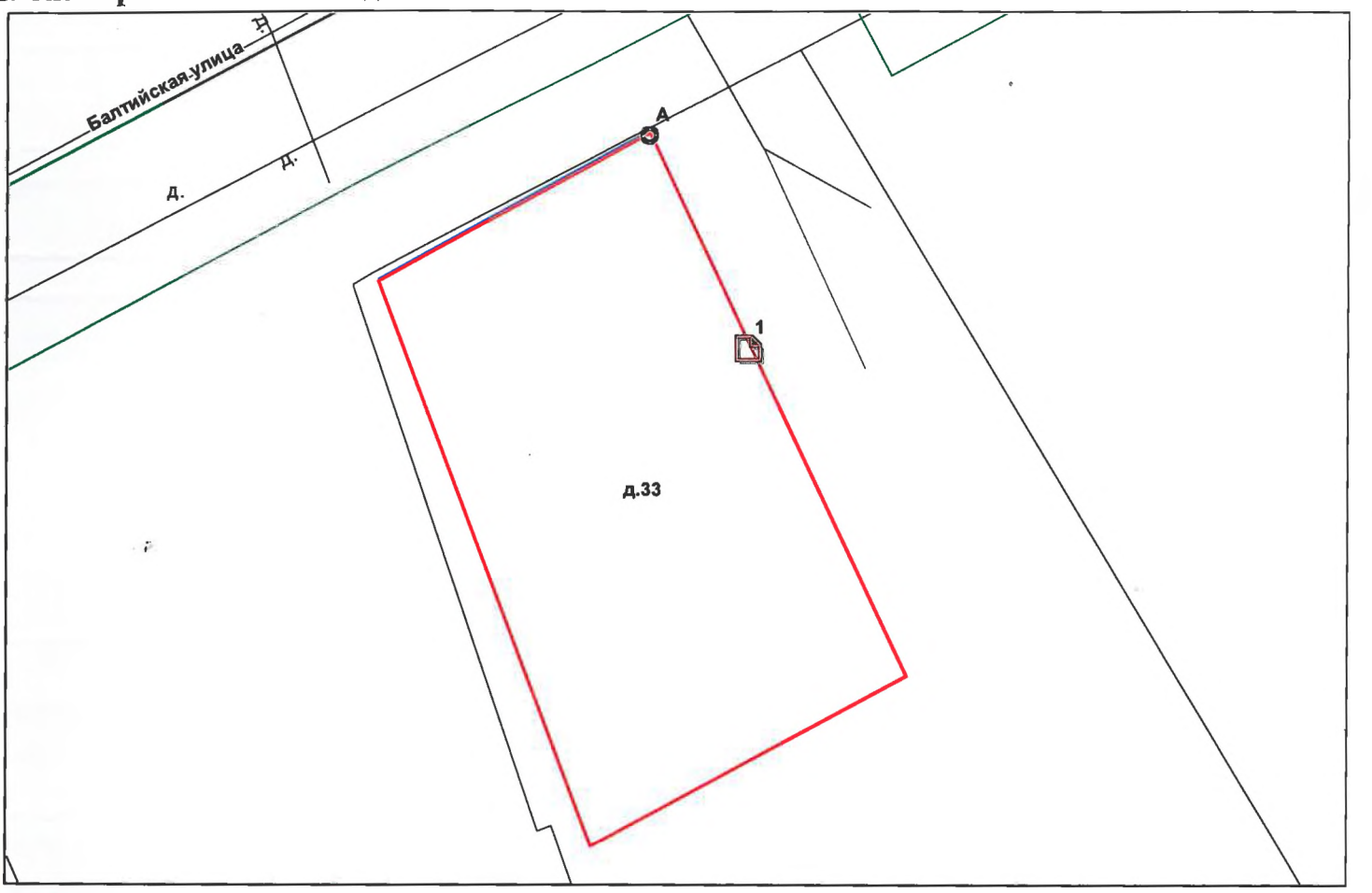
Характеристики и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-80224209 от 31.03.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 16.04.2025.

* 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	А	1	112063.58	90169.18	

Исполнитель: Непрокина Ю.Н.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: М.Д.Ботева

Дата: 16 апреля 2025 года

Заместитель начальника ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности Соловьева

Район: Кировский

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 «14» мая 2025 г.

Сотрудником СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сыченко Э.А. проведено обследование объекта нежилого фонда:
1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.
2. Площадь: 306.4 кв. м.
3. Этажность: 2, в том числе подземных 0
4. Вход: 1 отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:15:0008058:8
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 31.03.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Согласно информационным табличкам на объекте, здание используется
ООО «ПетербургГаз» (ИНН7838017541).
Визуально перепланировки не выявлены.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 10л.

Инспектор по обследованию ОНФ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сыченко Э.А.
(ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №1

Фото №2

Фото №3 (вход в пом.1-Н)

Фото №4

Фото №5 (ч.п.1 пом.1-Н)

Фото №6 (ч.п.1 пом.1-Н)

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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №7 (ч.п.1 пом.1-Н)

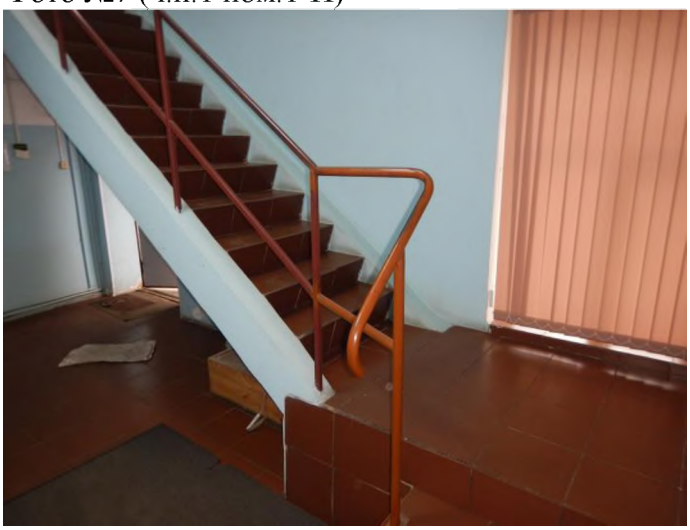


Фото №8 (ч.п.2 пом.1-Н)

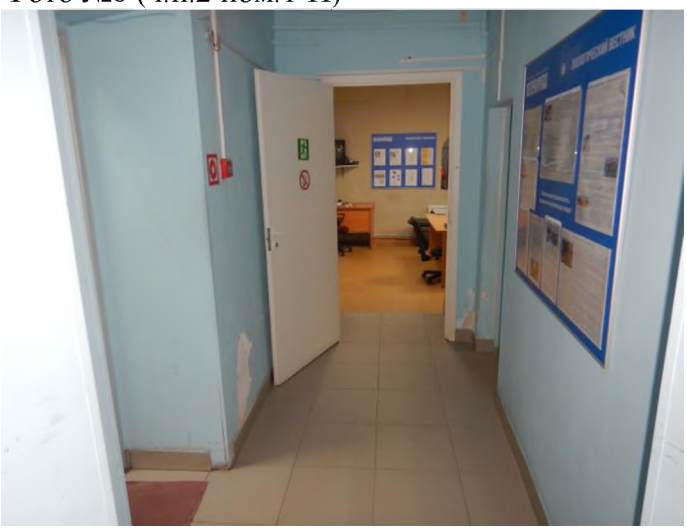


Фото №9 (ч.п.2 пом.1-Н)

Фото №10 (ч.п.3 пом.1-Н)

Фото №11 (ч.п.3 пом.1-Н)

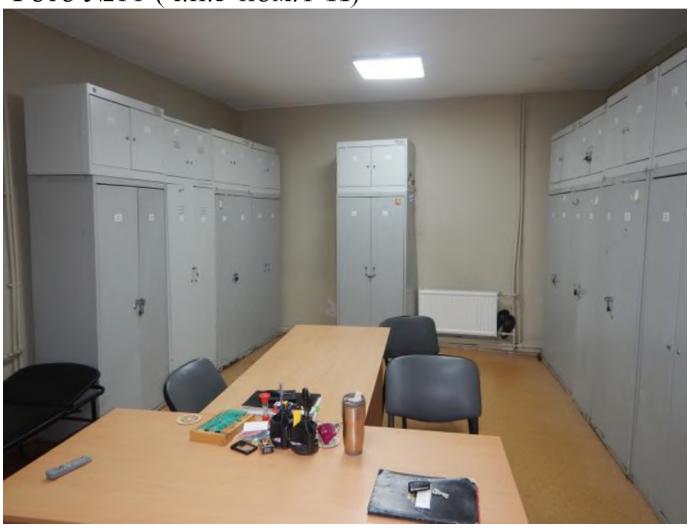
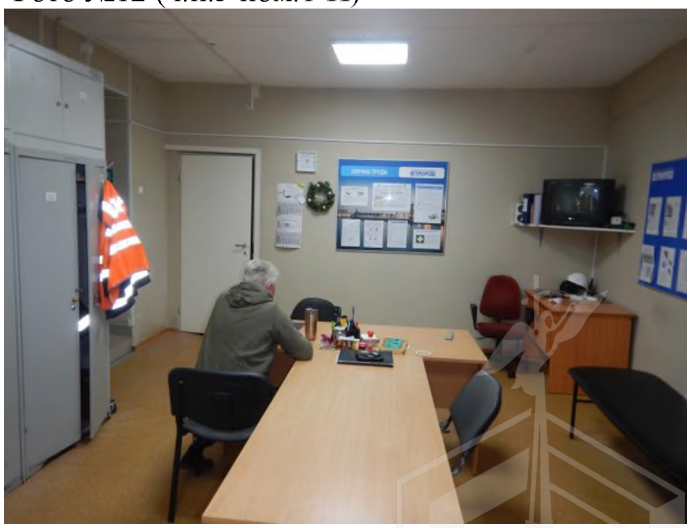


Фото №12 (ч.п.3 пом.1-Н)



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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №13 (ч.п.4 пом.1-Н)

Фото №14 (ч.п.4 пом.1-Н)

Фото №15 (ч.п.5 пом.1-Н)

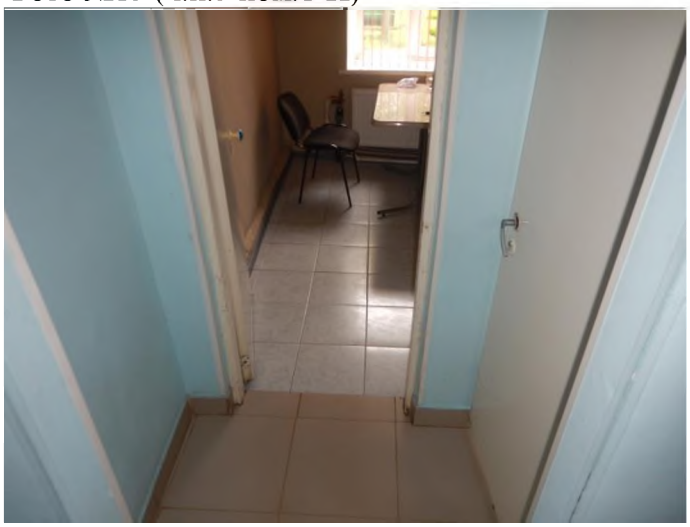


Фото №16 (ч.п.6 пом.1-Н)

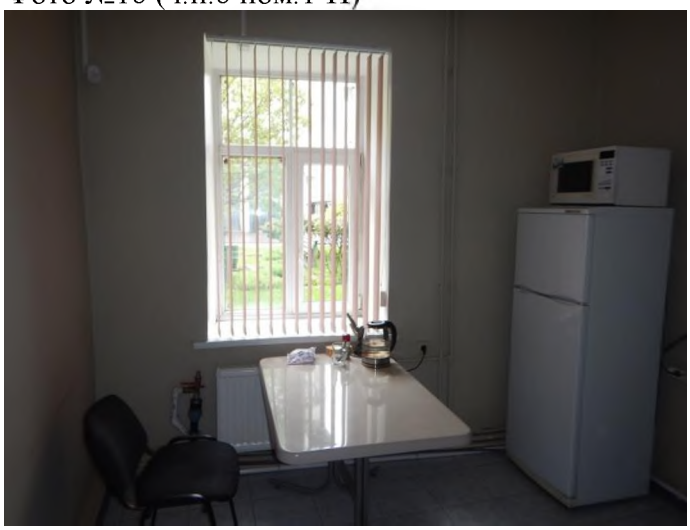


Фото №17 (ч.п.6 пом.1-Н)

Фото №18 (ч.п.7 пом.1-Н)

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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №19 (ч.п.8 пом.1-Н)

Фото №20 (ч.п.8 пом.1-Н)

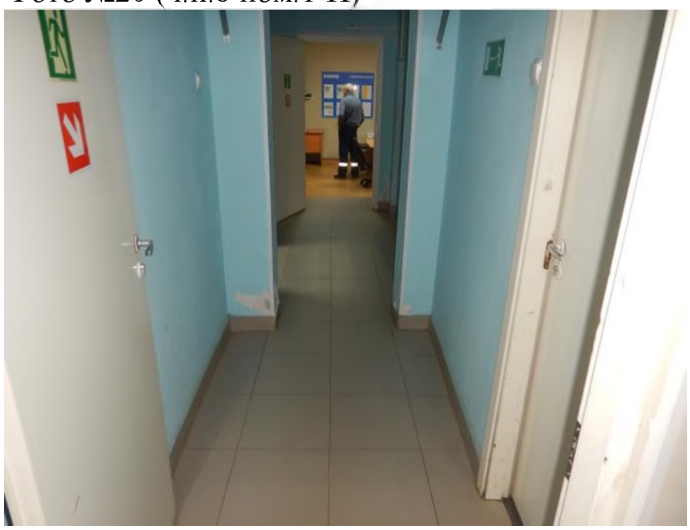
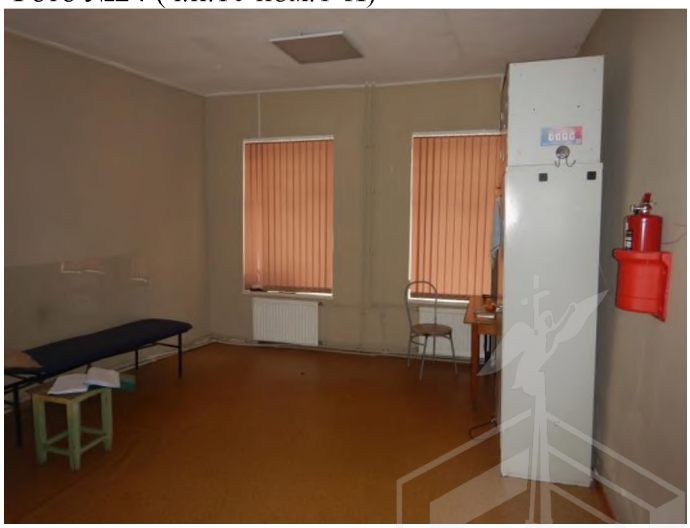


Фото №21 (ч.п.9 пом.1-Н)

Фото №22 (ч.п.9 пом.1-Н)

Фото №23 (ч.п.9 пом.1-Н)

Фото №24 (ч.п.10 пом.1-Н)



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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №25 (ч.п.10 пом.1-Н)

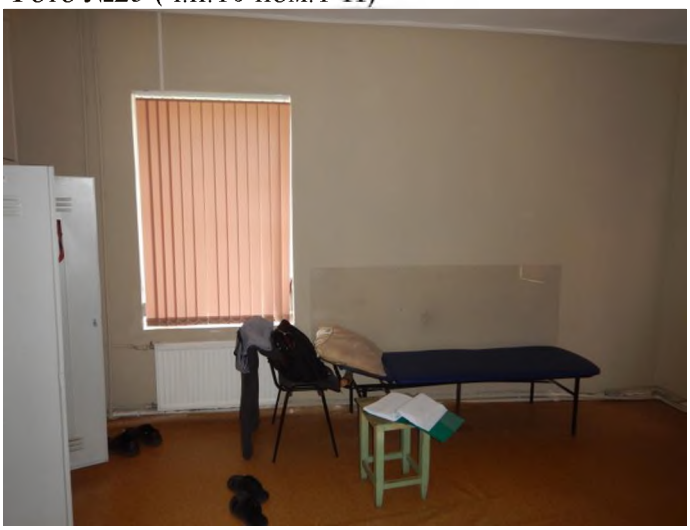


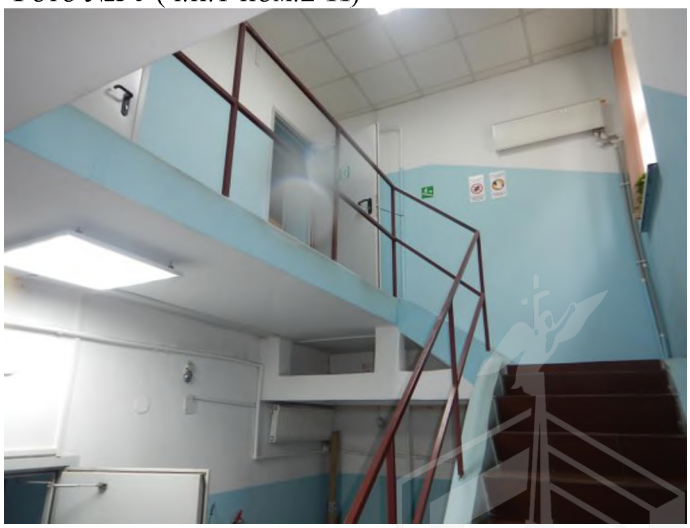
Фото №26 (ч.п.10 пом.1-Н)

Фото №27 (ч.п.11 пом.1-Н)

Фото №28 (ч.п.11 пом.1-Н)

Фото №29 (ч.п.11 пом.1-Н)

Фото №30 (ч.п.1 пом.2-Н)



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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №31 (ч.п.1 пом.2-Н)

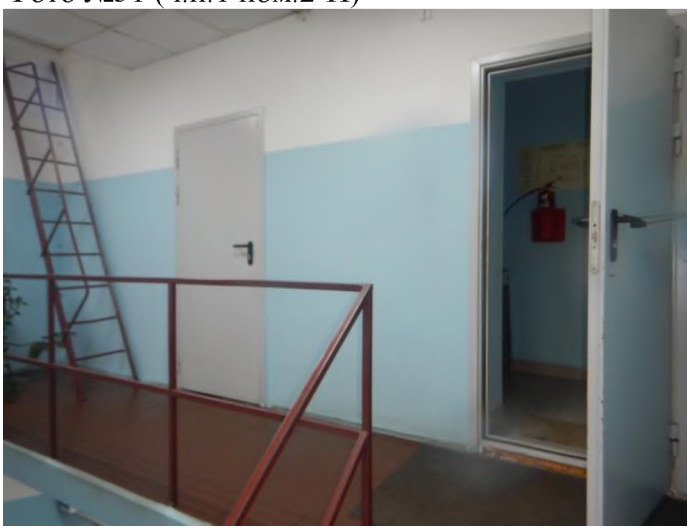


Фото №32 (ч.п.1 пом.2-Н)

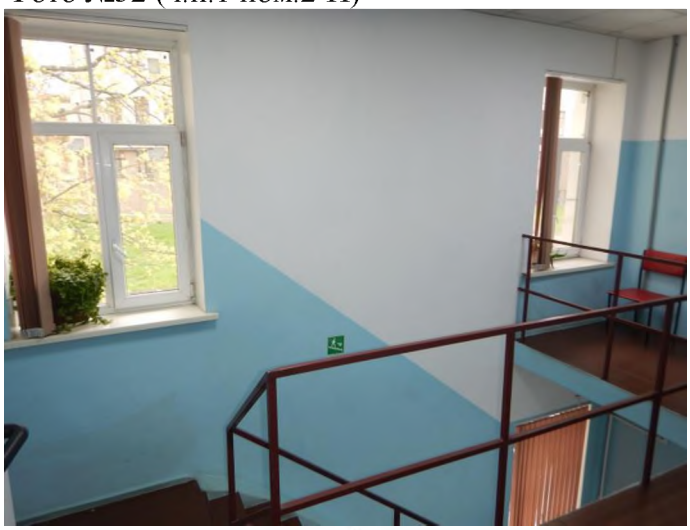
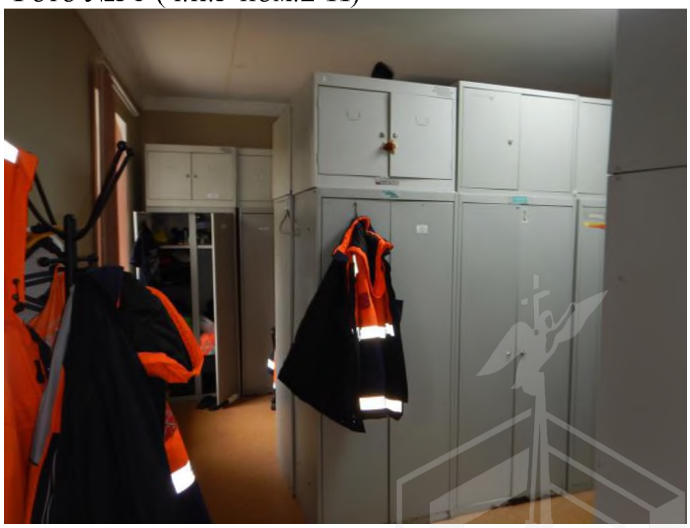


Фото №33 (ч.п.2 пом.2-Н)

Фото №34 (ч.п.2 пом.2-Н)

Фото №35 (ч.п.3 пом.2-Н)

Фото №36 (ч.п.3 пом.2-Н)



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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №37 (ч.п.3 пом.2-Н)

Фото №38 (ч.п.4 пом.2-Н)

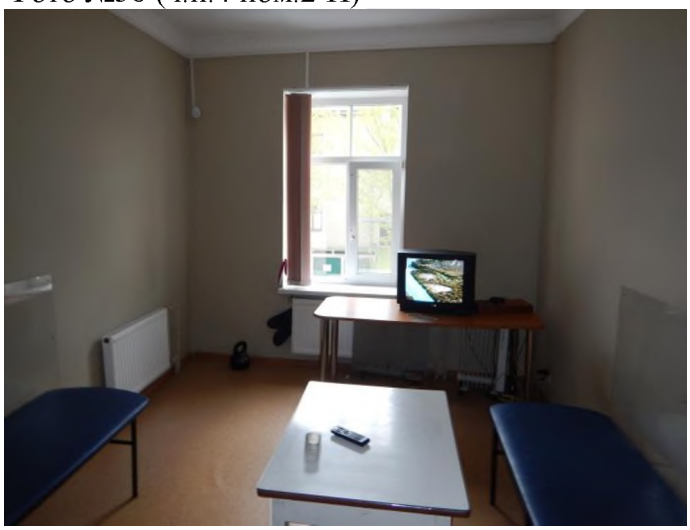


Фото №39 (ч.п.4 пом.2-Н)

Фото №40 (ч.п.5 пом.2-Н)

Фото №41 (ч.п.6 пом.2-Н)

Фото №42 (ч.п.6 пом.2-Н)

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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №43 (ч.п.7 пом.2-Н)

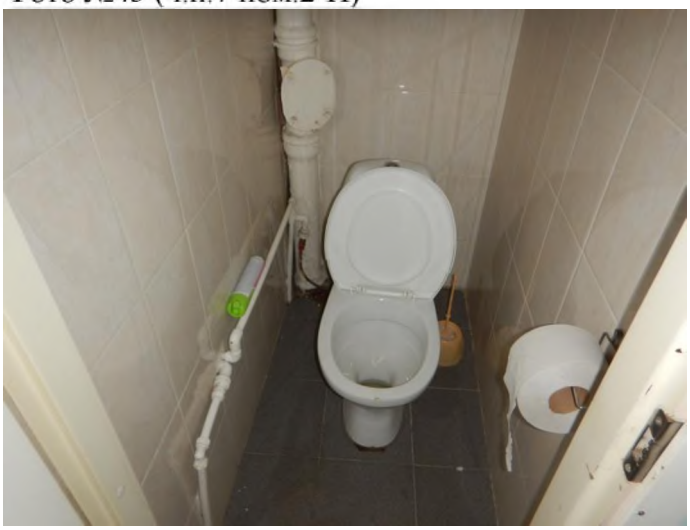


Фото №44 (ч.п.8 пом.2-Н)

Фото №45 (ч.п.8 пом.2-Н)

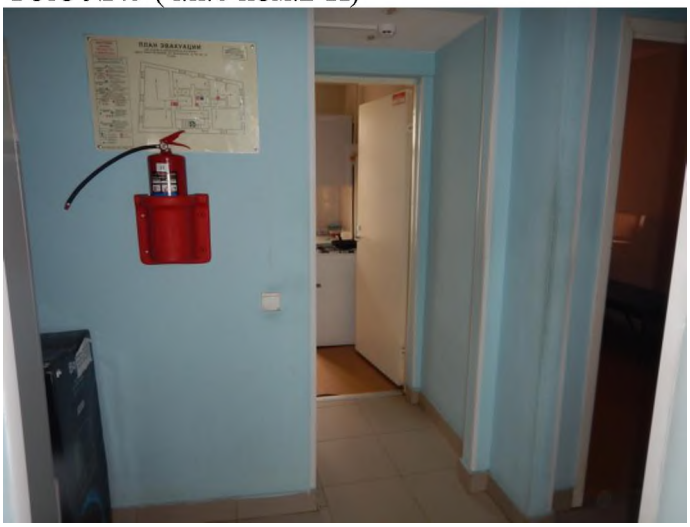


Фото №46 (ч.п.9 пом.2-Н)

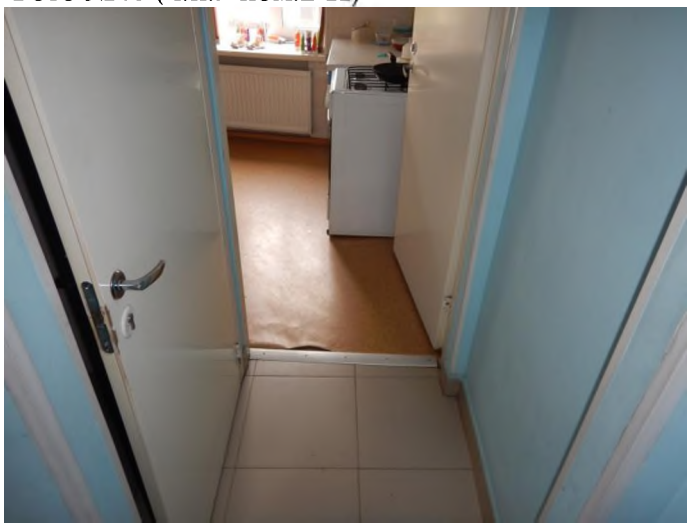


Фото №47 (ч.п.10 пом.2-Н)

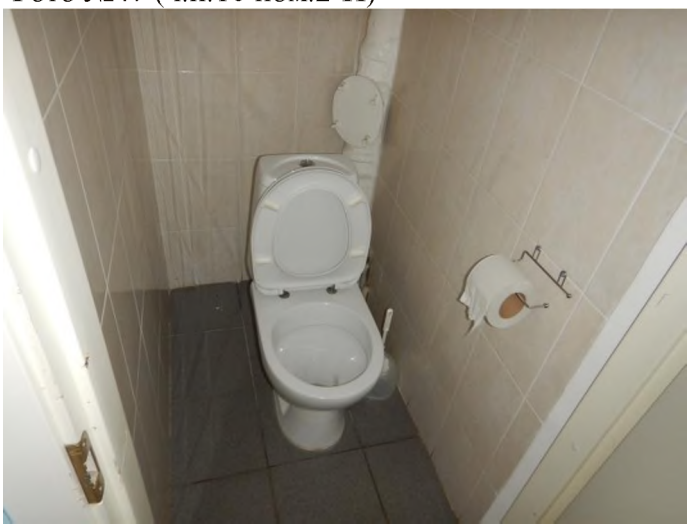


Фото №48 (ч.п.11 пом.2-Н)

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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №49 (ч.п.11 пом.2-Н)

Фото №50 (ч.п.12 пом.2-Н)

Фото №51 (ч.п.13 пом.2-Н)

Фото №52 (ч.п.13 пом.2-Н)

Фото №53 (ч.п.14 пом.2-Н)

Фото №54 (ч.п.14 пом.2-Н)

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 14.05.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, лит. А.

Фото №55 (ч.п.15 пом.2-Н)

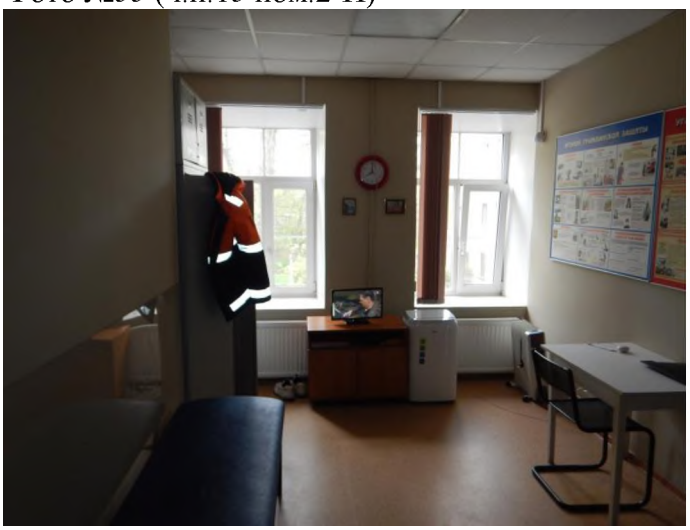
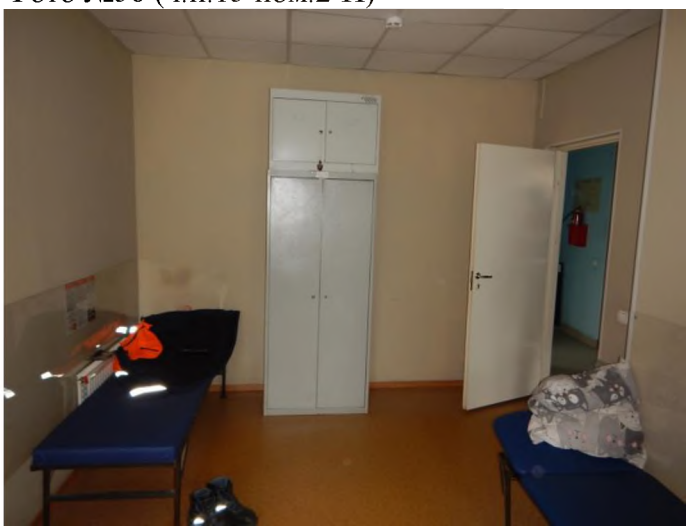


Фото №56 (ч.п.15 пом.2-Н)



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 начальника
Управления по распоряжению
объектами нежилого фонда
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

Мокренко Н.А.

№01-43-30414/25-0-1 от 01.12.2025

№ 01-43-30414/25-0-0 от 01.12.2025
На № 05-07-46747/25-0-0 от 01.12.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01).

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

*Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

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

11. 12. 2025

МЧС РОССИИ

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

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

05.12.2025 № ИВ-130-16984

На № 05-02-46748/25-0-0 от 01.12.2025

Заместителю начальника
управления по распоряжению
объектами нежилого фонда
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга

Мокренко Н.А.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А
Санкт-Петербург, 191144

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Нина Александровна!

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, Балтийская ул., д. 33, лит. А, 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

КИО
№ 05-02-46748/25-1-0
от 12.12.2025

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

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 28.11.2025, поступившего на рассмотрение 28.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008058
Дата присвоения кадастрового номера:	04.10.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А
Площадь:	576 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб.:	3026729.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:14:0000000:3185, 78:15:0008058:8
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения жилищно-эксплуатационных служб
Сведения о кадастровом инженере:	Ермакова Ольга Геннадьевна, дата завершения кадастровых работ: 27.08.2013
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково»., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Получатель выписки:	Ченцова Ирина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

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 78-78-41/034/2014-140 30.05.2014 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:	30.05.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/034/2014-140
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.05.2014 с 30.05.2014
	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:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-201905, выдан 04.10.2013
	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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	30.05.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/034/2014-140
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.05.2014 с 30.05.2014
		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:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-201905, выдан 04.10.2013
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	30.05.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/034/2014-140
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.05.2014 с 30.05.2014
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-201905, выдан 04.10.2013
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	30.05.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/034/2014-140
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.05.2014 с 30.05.2014
		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:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-201905, выдан 04.10.2013
		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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	30.05.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/034/2014-140
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.05.2014 с 30.05.2014
		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:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-201905, выдан 04.10.2013
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	30.05.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/034/2014-140
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.05.2014 с 30.05.2014

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

		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:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 78/201/13-201905, выдан 04.10.2013
		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:	
		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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

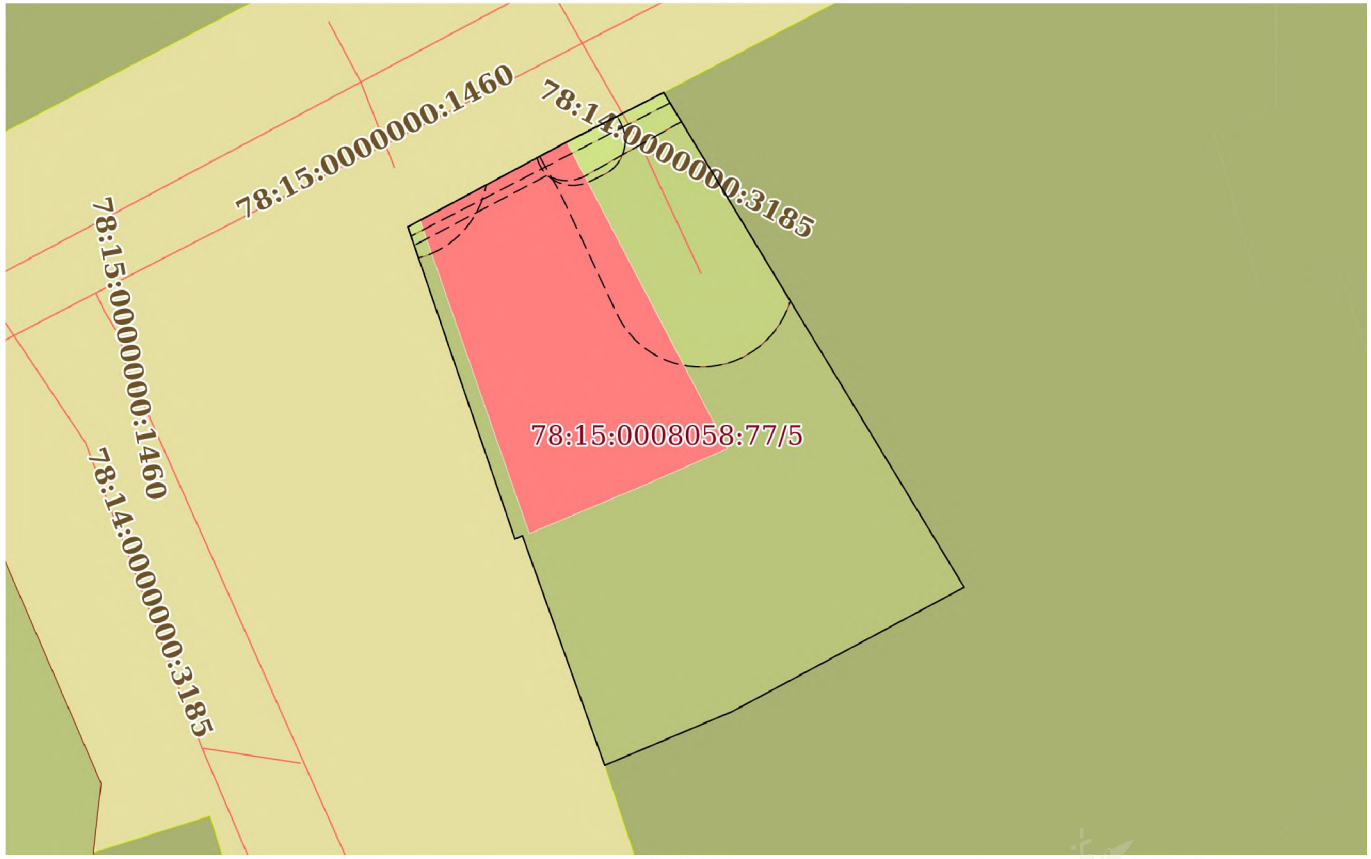
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	61°45.0`	0.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	61°54.3`	8.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	62°57.2`	5.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	148°42.8`	31.02	данные отсутствуют	78:15:0008058:1(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	241°50.2`	14.11	данные отсутствуют	78:15:0008058:1(1)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	247°8.2`	7.41	данные отсутствуют	78:15:0008058:1(1)	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	340°16.5`	13.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	246°58.5`	0.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	341°3.2`	17.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные 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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90170.99	112051.38	-	-
2	90171.35	112052.05	-	-
3	90175.53	112059.88	-	-
4	90178.19	112065.09	-	-
5	90151.68	112081.2	-	-
6	90145.02	112068.76	-	-
7	90142.14	112061.93	-	-
8	90154.44	112057.52	-	-
9	90154.27	112057.12	-	-
1	90170.99	112051.38	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

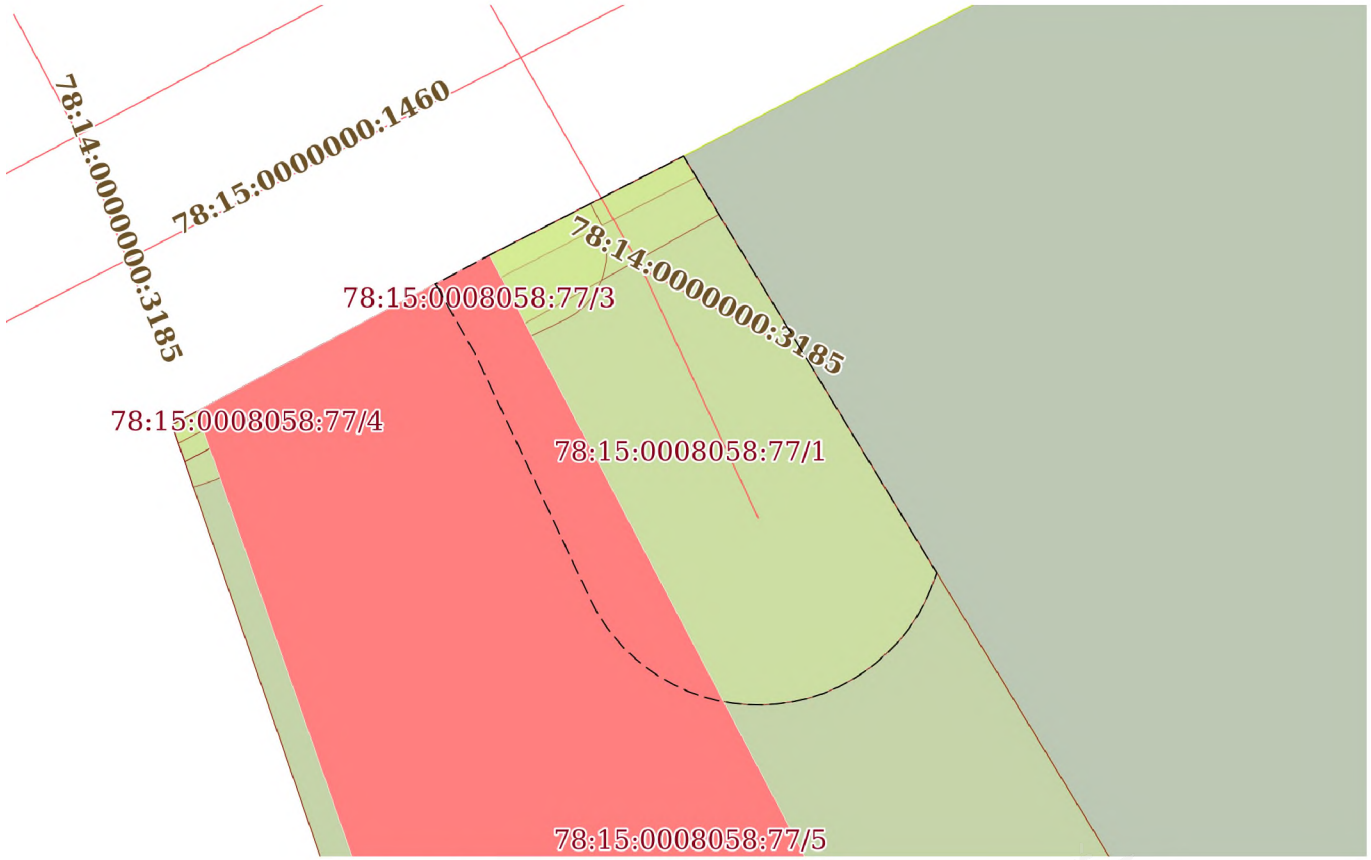
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008058:77/1



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

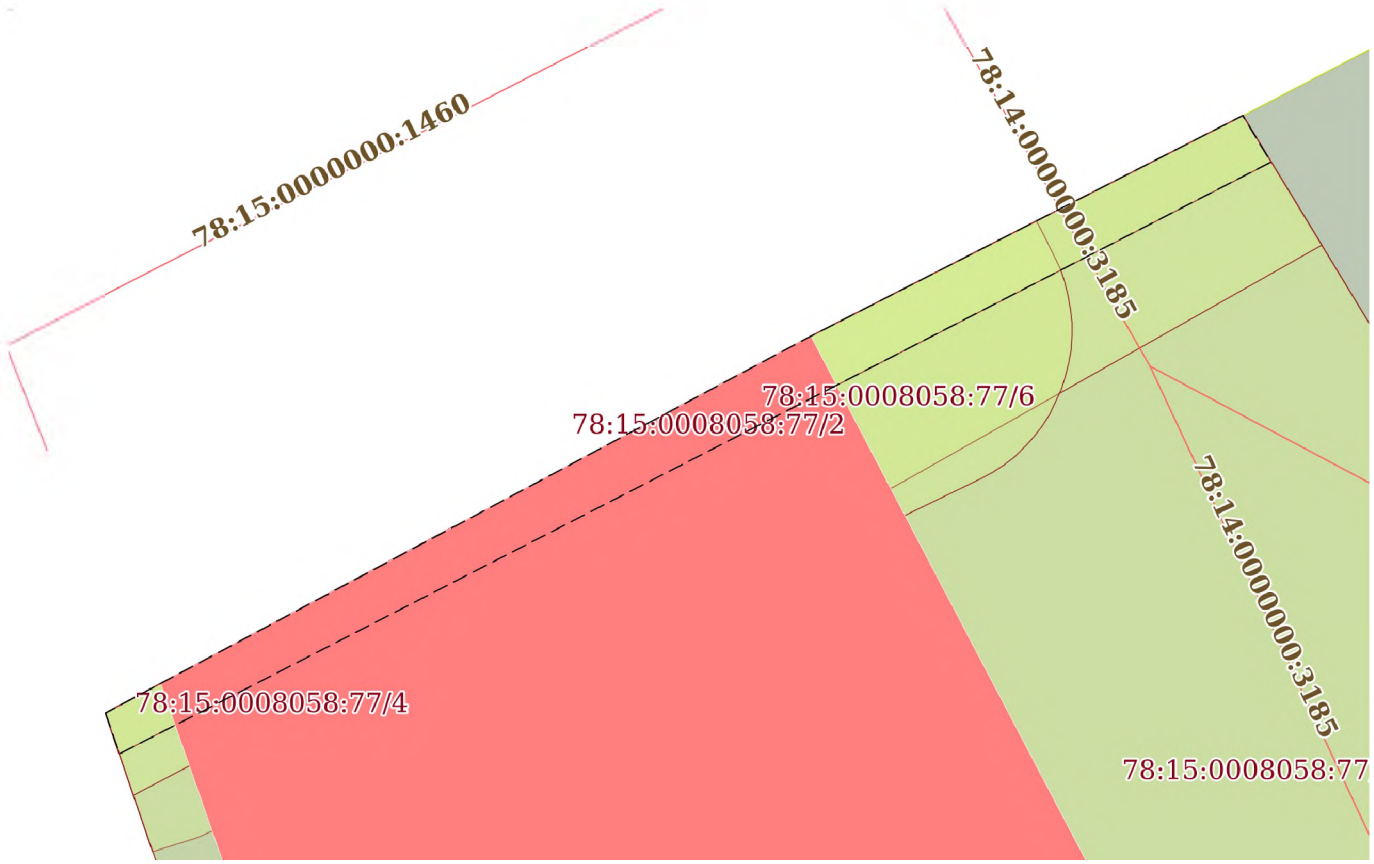
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008058:77/2



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

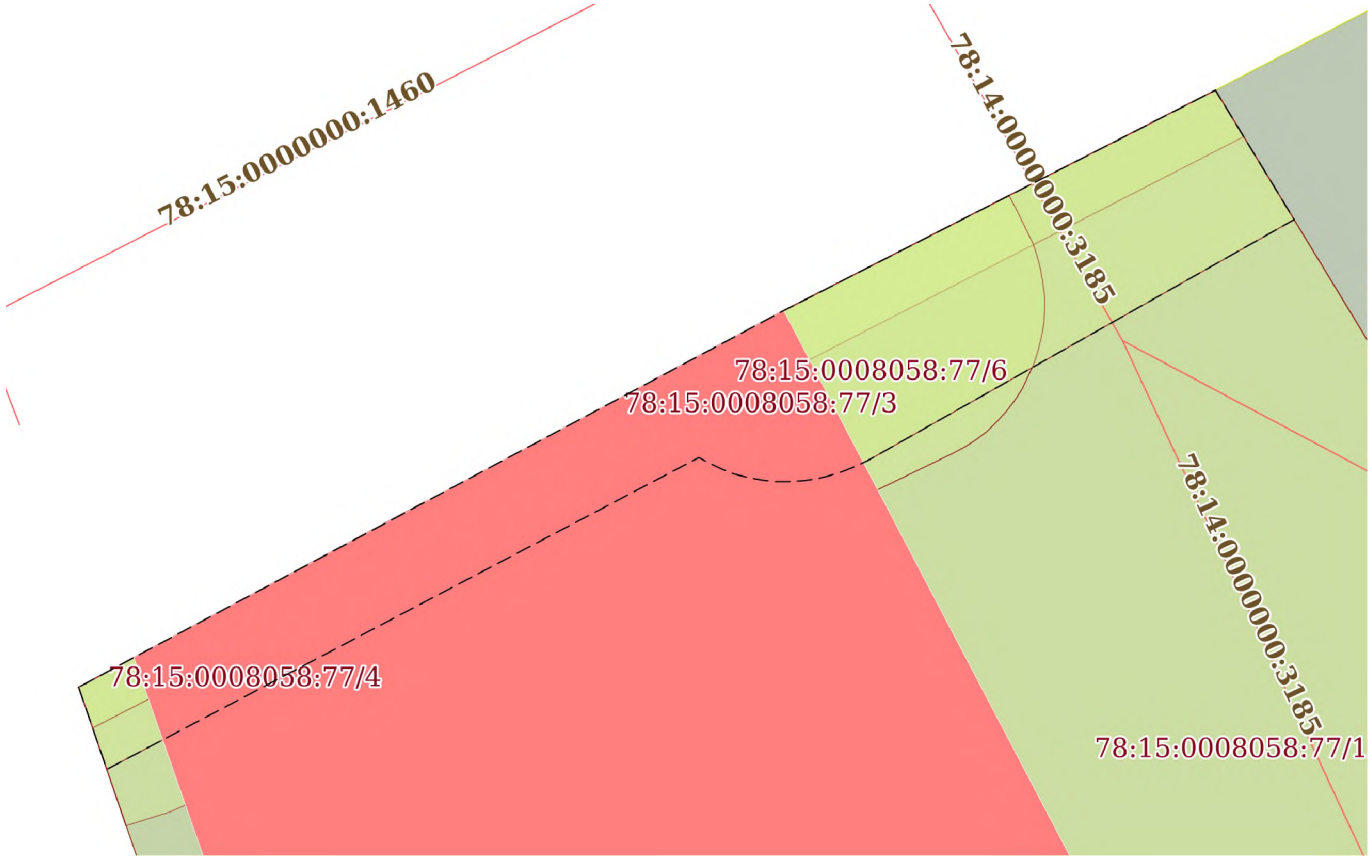
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008058:77/3



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

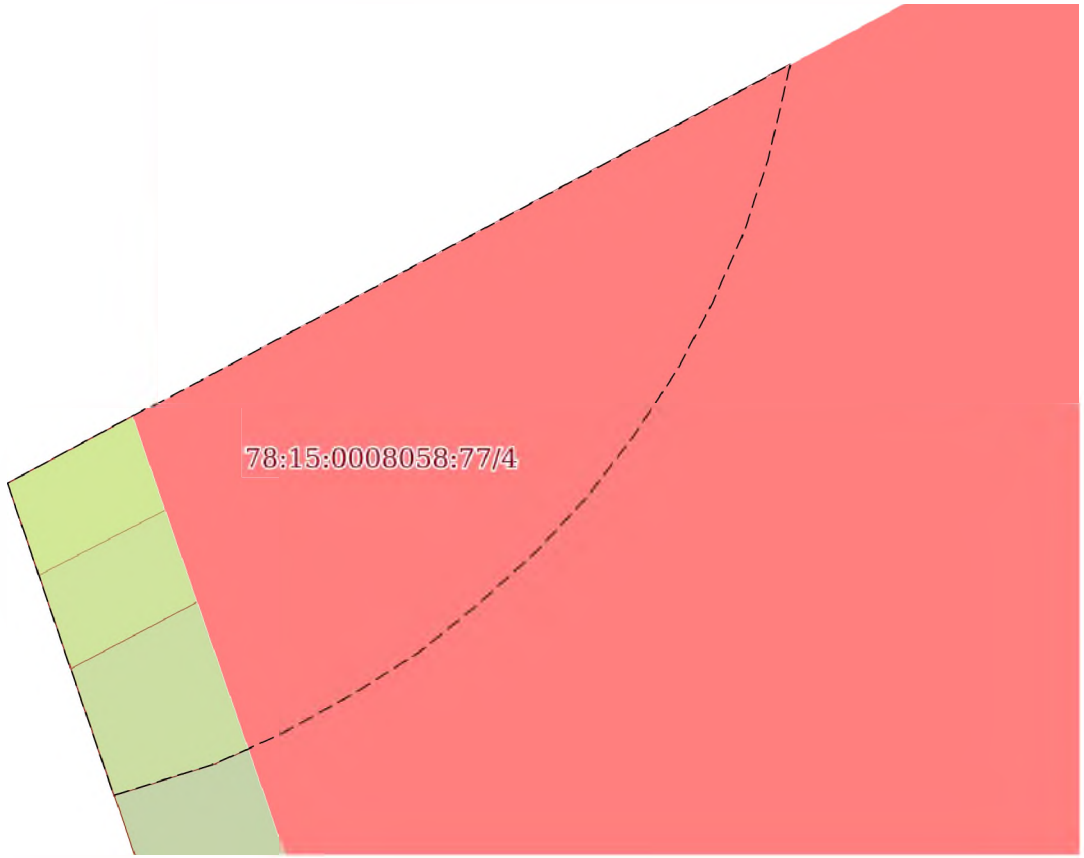
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008058:77/4



Масштаб 1:40	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

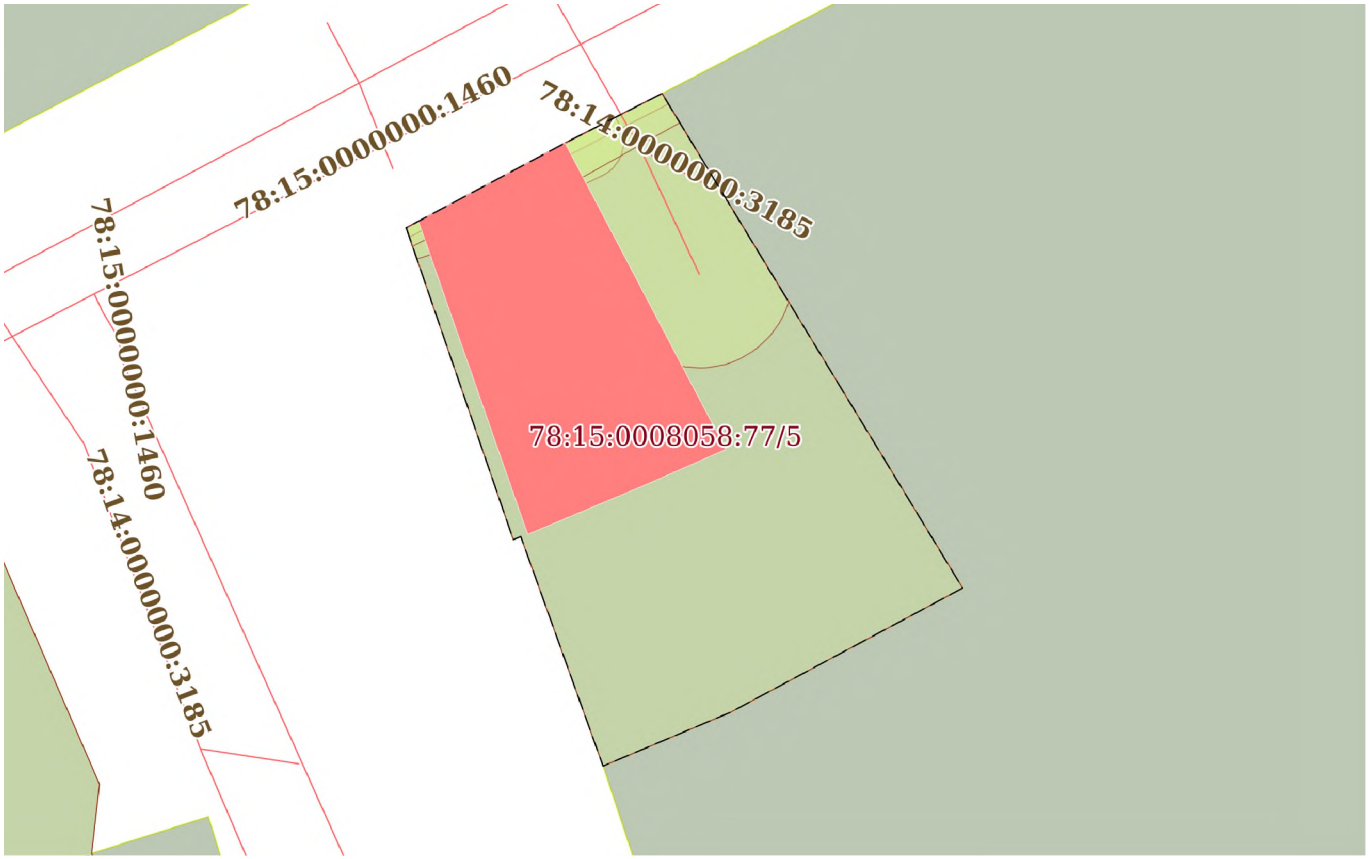
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008058:77/5



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

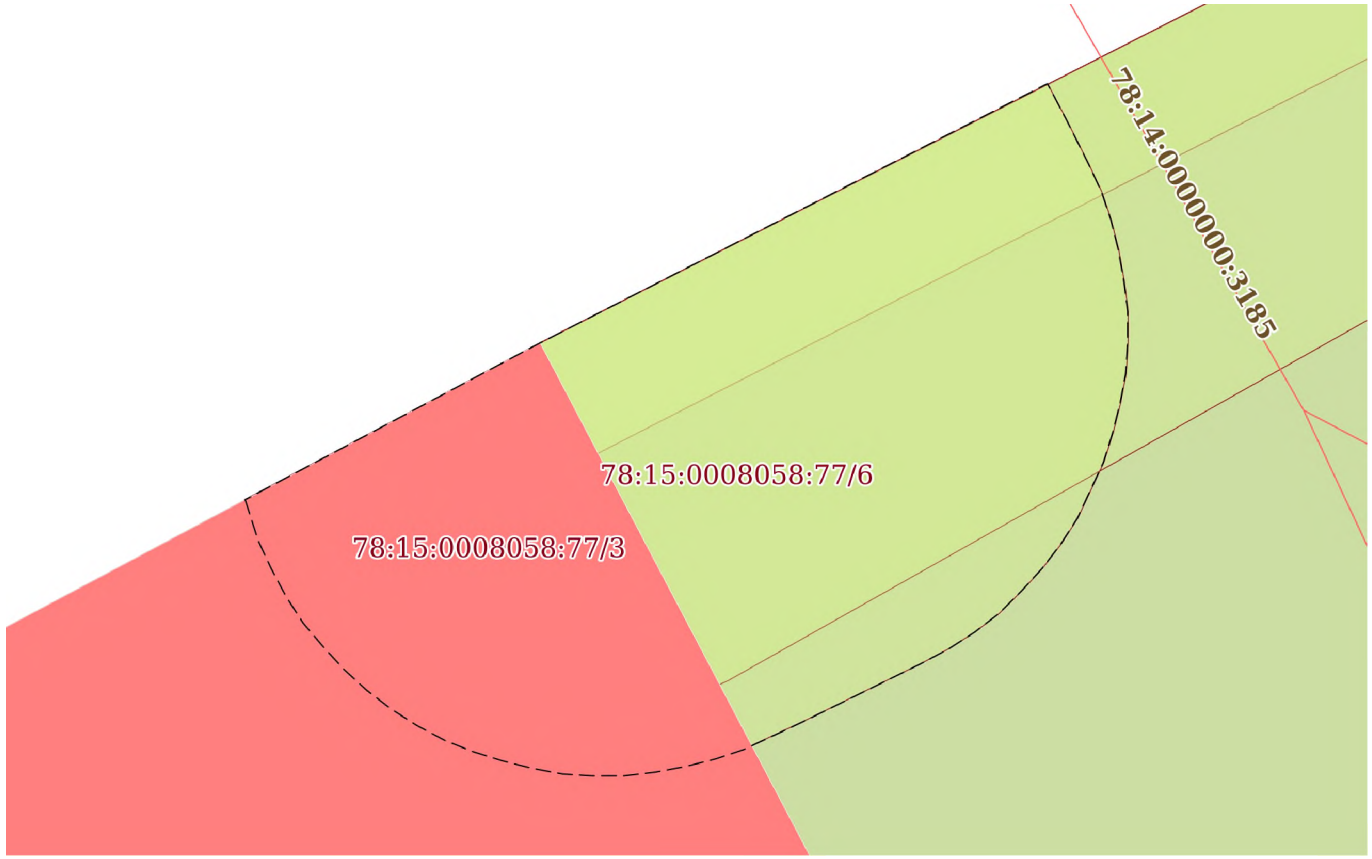
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008058:77/6



Масштаб 1:40	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:15:0008058:77/1	110	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:15:0008058:77/2	10	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:15:0008058:77/3	23	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:15:0008058:77/4	7	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:15:0008058:77/5	576	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:15:0008058:77/6	10	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008058:77/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90174.76	112058.44	-	-
2	90175.53	112059.88	-	-
3	90178.19	112065.09	-	-
4	90167.02	112071.88	-	-
5	90166.58	112071.72	-	-
6	90166.21	112071.55	-	-
7	90165.85	112071.35	-	-
8	90165.51	112071.12	-	-
9	90165.18	112070.86	-	-
10	90164.89	112070.57	-	-
11	90164.61	112070.26	-	-
12	90164.36	112069.93	-	-
13	90164.14	112069.58	-	-
14	90163.95	112069.22	-	-
15	90163.79	112068.84	-	-
16	90163.66	112068.44	-	-
17	90163.57	112068.04	-	-
18	90163.51	112067.63	-	-
19	90163.48	112067.22	-	-
20	90163.49	112066.8	-	-
21	90163.53	112066.39	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

1	2	3	4	5
22	90163.6	112065.99	-	-
23	90163.71	112065.59	-	-
24	90163.85	112065.2	-	-
25	90164.03	112064.82	-	-
26	90164.23	112064.46	-	-
27	90164.46	112064.12	-	-
28	90164.72	112063.8	-	-
29	90165	112063.5	-	-
30	90165.31	112063.23	-	-
31	90165.64	112062.98	-	-
32	90165.99	112062.76	-	-
33	90166.36	112062.57	-	-
34	90172.86	112059.52	-	-
1	90174.76	112058.44	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008058:77/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90170.99	112051.38	-	-
2	90171.35	112052.05	-	-
3	90175.53	112059.88	-	-
4	90178.19	112065.09	-	-
5	90177.63	112065.43	-	-
6	90170.5	112051.55	-	-
1	90170.99	112051.38	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008058:77/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90170.99	112051.38	-	-
2	90171.35	112052.05	-	-
3	90175.53	112059.88	-	-
4	90178.19	112065.09	-	-
5	90176.63	112066.04	-	-
6	90173.72	112060.89	-	-
7	90173.65	112060.74	-	-
8	90173.59	112060.59	-	-
9	90173.54	112060.43	-	-
10	90173.5	112060.27	-	-
11	90173.48	112060.11	-	-
12	90173.47	112059.94	-	-
13	90173.47	112059.78	-	-
14	90173.49	112059.61	-	-
15	90173.52	112059.45	-	-
16	90173.56	112059.29	-	-
17	90173.62	112059.14	-	-
18	90173.69	112058.99	-	-
19	90173.76	112058.86	-	-
20	90170	112051.72	-	-
1	90170.99	112051.38	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008058:77/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90170.99	112051.38	-	-
2	90171.35	112052.05	-	-
3	90173.24	112055.58	-	-
4	90172.73	112055.46	-	-
5	90172.34	112055.33	-	-
6	90171.96	112055.16	-	-
7	90171.6	112054.97	-	-
8	90171.25	112054.74	-	-
9	90170.92	112054.49	-	-
10	90170.62	112054.21	-	-
11	90170.34	112053.9	-	-
12	90170.08	112053.58	-	-
13	90169.86	112053.23	-	-
14	90169.66	112052.87	-	-
15	90169.49	112052.49	-	-
16	90169.32	112051.95	-	-
1	90170.99	112051.38	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008058:77/5				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90170.99	112051.38	-	-
2	90171.35	112052.05	-	-
3	90175.53	112059.88	-	-
4	90178.19	112065.09	-	-
5	90151.68	112081.2	-	-
6	90145.02	112068.76	-	-
7	90142.14	112061.93	-	-
8	90154.44	112057.52	-	-
9	90154.27	112057.12	-	-
1	90170.99	112051.38	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008058:77/6				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	90174.69	112058.3	-	-
2	90175.53	112059.88	-	-
3	90176.92	112062.6	-	-
4	90176.73	112062.7	-	-
5	90176.49	112062.82	-	-
6	90176.34	112062.89	-	-
7	90176.19	112062.94	-	-
8	90176.03	112062.98	-	-
9	90175.86	112063.01	-	-
10	90175.7	112063.03	-	-
11	90175.54	112063.03	-	-
12	90175.37	112063.02	-	-
13	90175.21	112062.99	-	-
14	90175.05	112062.95	-	-
15	90174.89	112062.9	-	-
16	90174.74	112062.83	-	-
17	90174.59	112062.76	-	-
18	90174.45	112062.67	-	-
19	90174.32	112062.57	-	-
20	90174.2	112062.46	-	-
21	90174.08	112062.34	-	-
22	90173.98	112062.21	-	-
23	90173.89	112062.07	-	-
24	90173.81	112061.92	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216818330	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:77

1	2	3	4	5
25	90173.5	112061.29	-	-
26	90173.42	112061.12	-	-
27	90173.35	112060.97	-	-
28	90173.3	112060.82	-	-
29	90173.26	112060.66	-	-
30	90173.23	112060.5	-	-
31	90173.21	112060.33	-	-
32	90173.21	112060.16	-	-
33	90173.22	112060	-	-
34	90173.25	112059.84	-	-
35	90173.29	112059.68	-	-
36	90173.34	112059.52	-	-
37	90173.4	112059.37	-	-
38	90173.48	112059.22	-	-
39	90173.57	112059.08	-	-
40	90173.67	112058.95	-	-
41	90173.78	112058.83	-	-
42	90173.9	112058.72	-	-
43	90174.03	112058.61	-	-
44	90174.17	112058.52	-	-
45	90174.32	112058.44	-	-
46	90174.47	112058.37	-	-
1	90174.69	112058.3	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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 28.11.2025, поступившего на рассмотрение 28.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008058
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:8058:0:9
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Балтийская улица, дом 33, литера А
Площадь:	306.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Каркасно-обшивные, Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1880
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3393301.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:15:0008058:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:15:0008058:37, 78:15:0008058:38
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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

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: 07.09.1994 Белашев Павел Владимирович, № 411, в Ассоциация СРО "Балтийское объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 10840250920, договор на выполнение кадастровых работ от 06.12.2024 № 02/1224, дата завершения кадастровых работ: 26.12.2024
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ченцова Ирина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

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 262206.1 23.06.1999 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

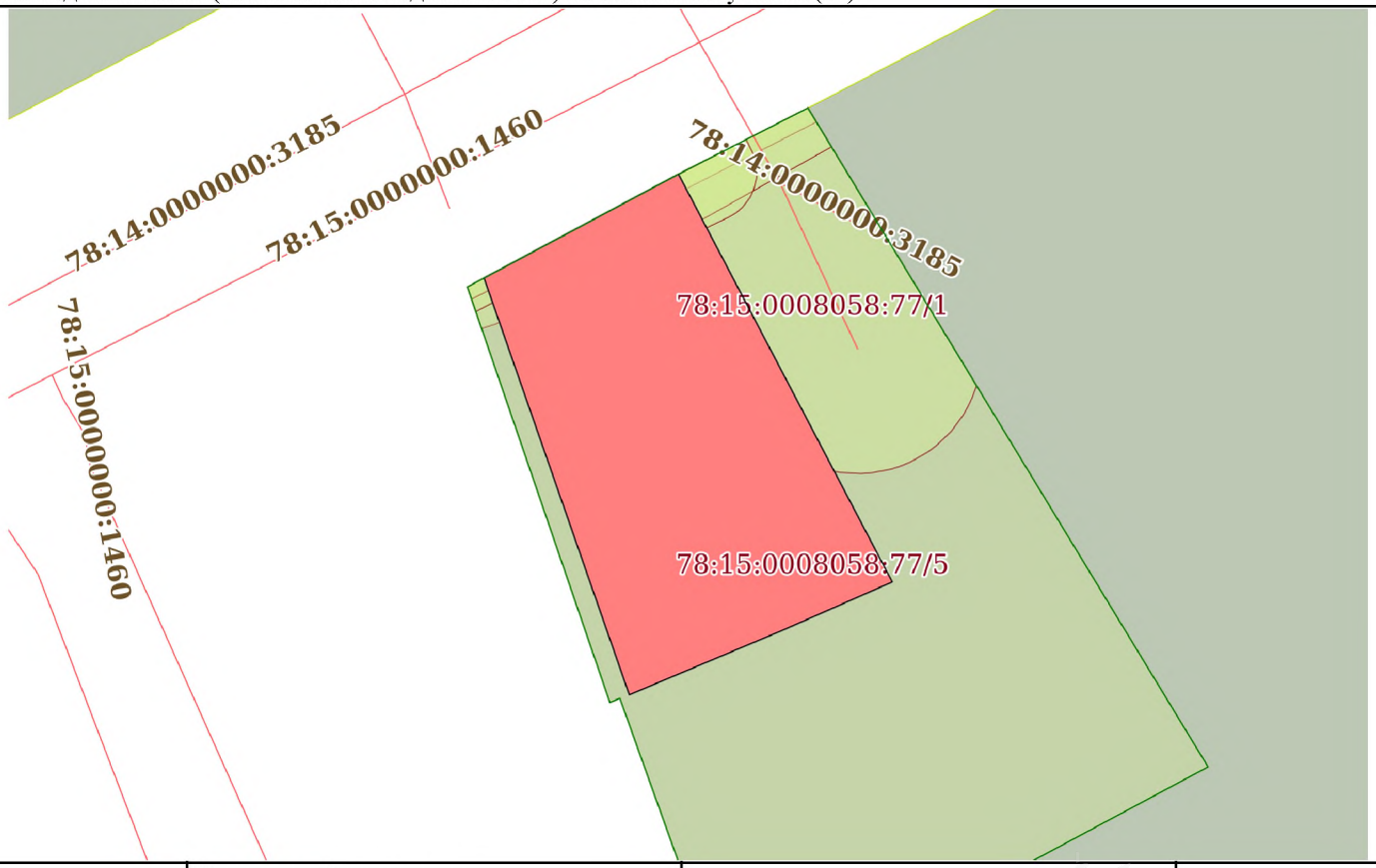
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	90175.53	112059.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	90159.12	112068.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	90157.17	112064.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	90154.58	112057.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	90171.35	112052.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	90175.53	112059.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 78.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7F6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:15:0008058:37	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	128.6
2	78:15:0008058:38	2	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	129.7

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

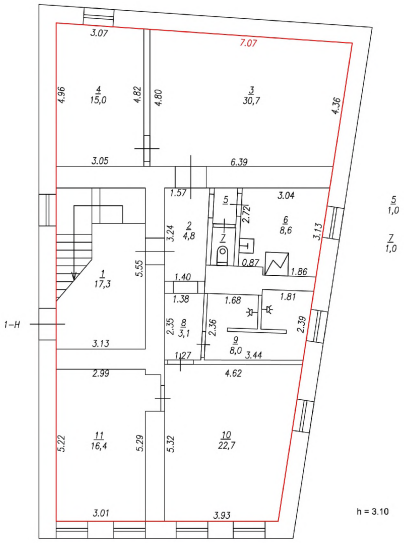
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер: 78:15:0008058:8	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1:100

Масштаб 1:100

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

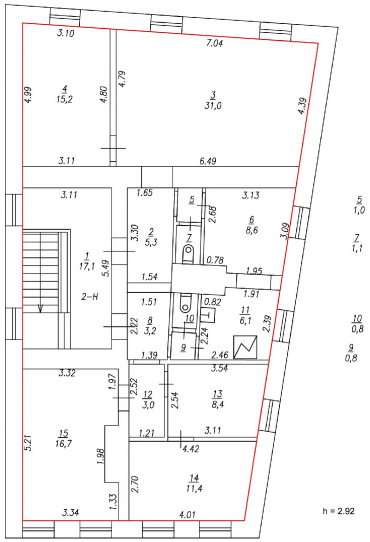
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216814150	
Кадастровый номер: 78:15:0008058:8	Номер этажа (этажей): 2

План 2 этажа



Масштаб 1:100

Масштаб 1:100

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

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017541 КПП 783801001

16.05.2025 № КВ-5302/25
на _____ от _____

Председателю
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга

В.Ю. Уварову

Гарантийное письмо об освобождении объекта нежилого фонда (г. Санкт-Петербург, ул. Балтийская д. 33 лит. А)

Уважаемый Владимир Юрьевич!

В соответствии с запросами Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 20.03.2025 №05-15-10597/25-0-0, от 14.04.2025 № 05-15-35392/5-0-1 сообщаю, что ООО «ПетербургГаз» (далее - ГРО) заинтересовано в сохранении арендуемого объекта по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Балтийская д. 33, лит. А** (далее – Объект), и, с учетом результатов проведенных совещаний, гарантирует:

- участие в планируемом аукционе на право заключения договора аренды в отношении Объекта;
- освобождение Объекта в течение 6 (шести) месяцев с даты подведения итогов торгов (аукциона) в состоянии, соответствующем аукционной документации, с учетом включения в аукционную документацию условий о передаче имущества арендодателю по акту приема-передачи не ранее 6 (шести) месяцев с даты подведения итогов торгов (аукциона);
- перечисление платы за весь период фактического использования Объекта.

Генеральный директор **К.В.Лобко**

Д.Ю.Вешняков
+7 (812) 680 27 28, доб. 2350

2 000012 212093

ГРУППА КОМПАНИЙ ДЕКАРТ

ОТЧЕТ №DK/100-003/О-25/60

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**14.10.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**21.10.2025**

Москва, 2025

21.10.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента).

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 зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента), 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 здание площадью 306,4 кв.м с кадастровым номером 78:15:0008058:8, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	*3 261 000,00*	*2 717 500,00*

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), 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 5
   2.1. Сведения о заказчике 5
   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 устанавливающих 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 11

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
   6.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 14
   6.2. Специальные допущения 15
   6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования 15

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
   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 16
      7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 16
      7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 23
   7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 27
   7.3. Анализ рынка объекта оценки 27
      7.3.1. Купля-продажа 27
      7.3.2. Аренда 30
      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 33
      7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 33
      7.3.5. Основные выводы 35

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 36
   8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 36
   8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 36

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 37
   9.1. Описание процесса оценки 37
   9.2. Выбор подхода к оценке 38
      9.2.1. Подходы к оценке 38
      9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы 40
      9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 41

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ 42
   10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода 44
   10.2. Структура расчета 44
   10.3. Выбор единицы сравнения 44
   10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 46
   10.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения 48
   10.6. Корректировки по второй группе сравнения 50
   10.7. Коэффициент вариации (V) 54
   10.8. Итоговый расчет 54

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 56

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 73

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 85

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ 91

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

№05-15-40278/25-0-0 от 14.10.2025

На № _____ от _____

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 60

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 306,4 кв.м кадастровый № 78:15:0008058:8, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)

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);
- 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, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, расположено в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01), 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: заместитель начальника Управления имущественных отношений Топал Н.С. АО «ПетербургГаз», тел. 8-981-186-91-16.
Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК	**ИСПОЛНИТЕЛЬ**
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ» Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08 Владелец Щукина Ирина Васильевна Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026	Данилов П.В.

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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-109659376 от 21.05.2025 г.;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-12812/25-0-1 от 21.05.2025 г.
- Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1796 от 25.07.2024 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 зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента).

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1.

Описание оцениваемого здания

Таблица №3

Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А
Кадастровый (условный) номер	78:15:0008058:8
Общая площадь, кв. м	306,4
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Используется (газораспределительная организация Петербурггаз центральное аварийно-диспетчерское управление)
Этажность здания	2
Год постройки	1880
Кадастровая стоимость, руб.	3 393 301,59
Материал стен	Каркасно-обшивные, кирпичные
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Смешанная
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Расположение	На 1 линии
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Наличие перепланировки	Отсутствует
Наличие инженерных систем	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, канализация
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

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. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.

Здание

Дата обновления информации: 04.04.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008058:8
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Балтийская улица, дом 33, литера А
Площадь, кв.м	306.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Каркасно-обшивные
Год ввода в эксплуатацию	1880

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3393301.59
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	04.04.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:8058:0:9

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 262206.1 от 23.06.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 78-78-01/0411/2007-132 от 26.07.2007 № 78-78-41/021/2013-014 от 30.03.2013

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

Рисунок 1 – Данные Росреестра о здании

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А
Кадастровый номер	78:15:0008058:77
Общая площадь	576
Кадастровая стоимость, руб.	3 026 729,72
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.

Земельный участок
Дата обновления информации: 17.12.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008058:77
Дата присвоения кадастрового номера	04.10.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А
Площадь, кв.м	576
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения жилищно-эксплуатационных служб

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3026729.72
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-41/034/2014-140 от 30.05.2014

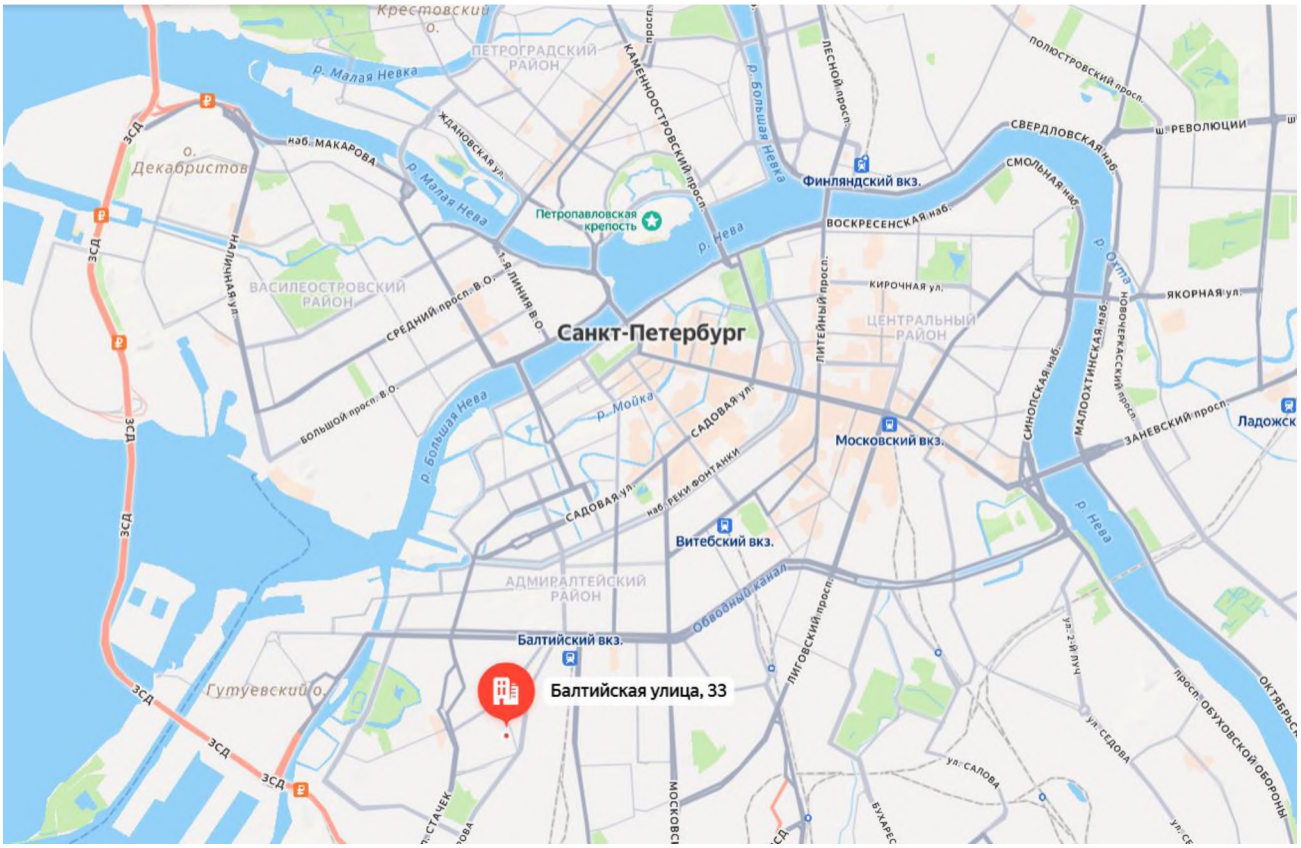
Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 2 – Данные Росреестра о земельном участке

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

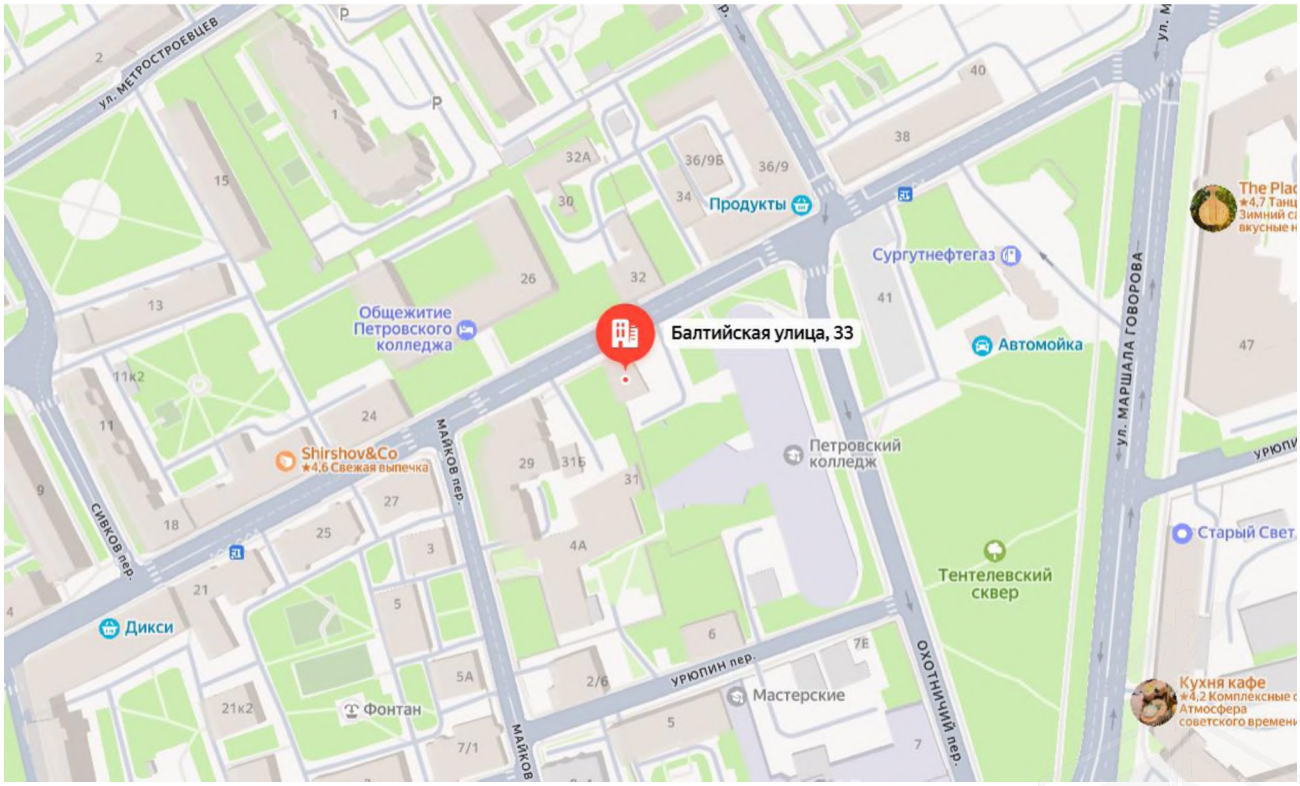
5.4. *Описание местоположения объекта оценки*

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.



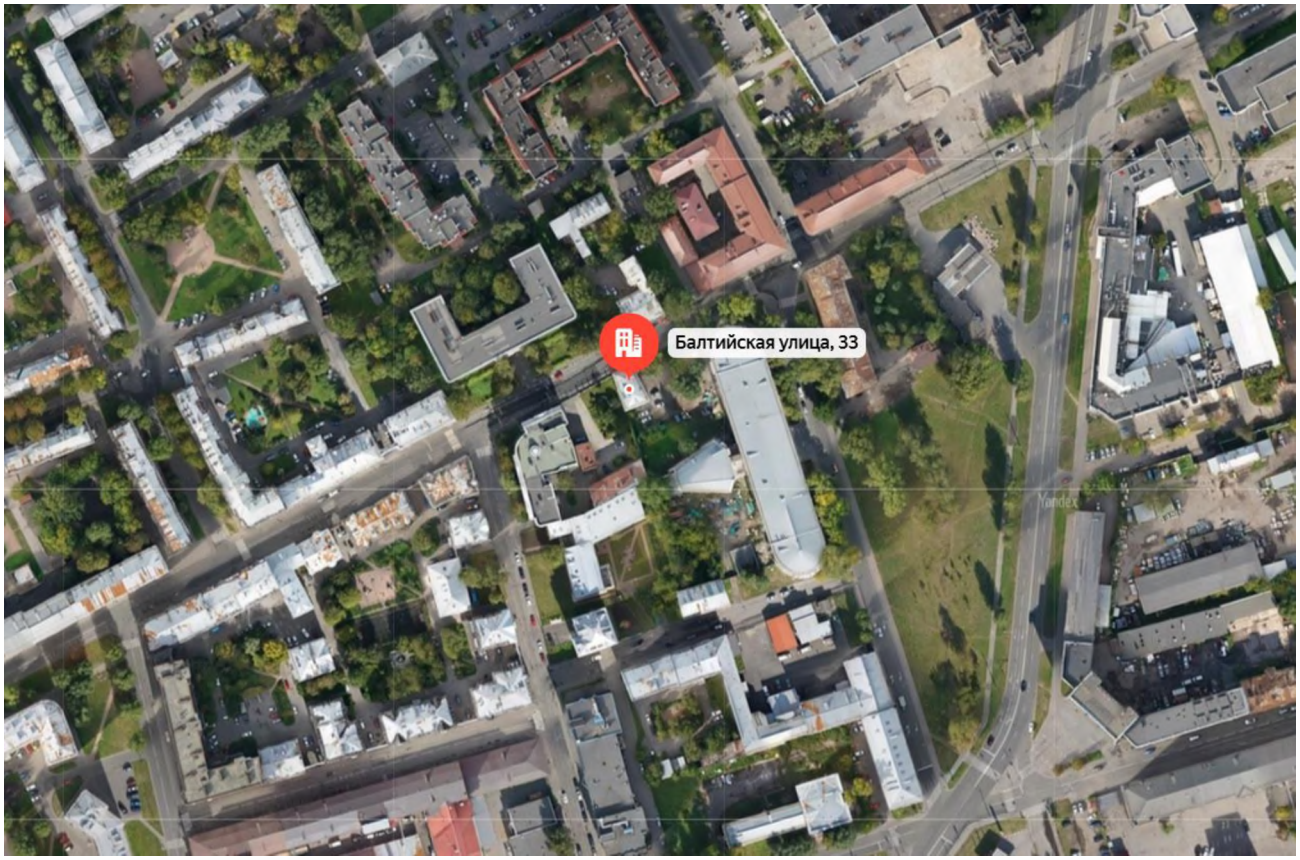
Источник: сервис «Яндекс. Карты» (https://maps.yandex.ru)

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 Кировского района Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербург[3]— 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 Нева. 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.

Кировский район[4] — административно-территориальная единица на юго-западе Санкт-Петербурга. Назван в честь С. М. Кирова. Имеет выход к берегу Невской губы Финского залива. На севере граница района с Адмиралтейским районом проходит по реке Екатерингофке и площади Стачек, на востоке — с Московским районом — по линии железной дороги на Ломоносов и Гатчину, и на юге — с Красносель-

[3]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

[4]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3)

ским районом — по проспекту Маршала Жукова и реке Красненькой. В состав района входят микрорайоны: Нарвская застава, Автово, Дачное, Ульянка и восточная часть Лигово, а также острова Невской губы — Гутуевский, Канонерский и Белый. До революции в городскую черту входили лишь север и северо-запад современной территории района (к северу от реки Таракановки), они находились в составе Нарвской части. Земли к югу от Таракановки входили в пригородный Петергофский участок. Кировский район занимает 14 место из 18 районов Петербурга по качеству жизни

Население района составляет примерно 335 тысяч человек, многие также приезжают сюда на работу, примерно треть населения района — пенсионеры и 15 % дети и подростки.

Район, в отличие от Московского, имеет не слишком дорогую недвижимость. Хотя в районе практически отсутствует элитное жильё, он широко обеспечен супермаркетами и прочими торговыми и промышленными предприятиями. В районе хорошо развита социальная инфраструктура, здесь есть детские сады, школы, лицеи, высшие учебные заведения, множество спортивных учреждений.

В Кировском районе насчитывается более 60 промышленных предприятий, 19 строительных организаций, свыше 30 транспортных предприятий, пять научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций, три ВУЗа и почти 16 000 малых предприятий и предпринимателей. В частности, здесь находится знаменитый Кировский завод (Путиловский завод) и крупный военный и гражданский судостроительный завод «Северная верфь». Также на территории района ведут свою деятельность три стивидорные компании, входящие в состав Большого порта Санкт-Петербург: ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», ОАО «Петролеспорт», ООО «Морской рыбный порт».

Условно Кировский район можно разделить на северную и южную части. В южной части (Княжево, Ульянка, Дачное) строительство велось в 1960—1970-е годы, и жилье здесь представлено самое разнообразное: «хрущевки», блочные, «брежневки», «корабли» и новые серии. В северной части (Нарвская застава, Автово) — преимущественно старые «сталинские» дома, первые серии начала 30-х годов. С восточной стороны район окаймляет Балтийская линия ОЖД со станциями «Броневая», «Ленинский проспект», «Дачное», «Ульянка». Главной автомобильной магистралью является проспект Стачек.

Главной достопримечательностью района являются Нарвские триумфальные ворота. Также сохранился, в изменённом виде, ряд бывших усадеб Петергофской дороги: Кирьяново, дача Сиверса (больница имени Фореля), дача Воронцова, Александрино.

В Кировском районе были построены три из восьми станций первой очереди Ленинградского метрополитена, открытой в 1955 году. Также в 1966—1977 годах существовала временная станция метро «Дачное». В северо-восточной части района ситуация с транспортом удовлетворительная, в то время как её западная часть находится в отдалении от станций метрополитена.

Актуальна проблема загруженности южной части 1-й линии метрополитена. Её, возможно, смягчит появление новой, 6-й линии, которая возьмёт на себя часть пассажиропотока из соседнего Красносельского района. В перспективе, через западную часть Кировского района может пройти 7-я линия метро.

Экологическая ситуация в районе сложная. От Кировского района исходит 18 % выбросов вредных веществ в воздух и 30 % сливов в водоёмы. Вместе с Невским, Выборгским, Калининским, Фрунзенским и Красногвардейским, Кировский район входит в число самых грязных районов города.

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

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. Балтийская, д. 33, лит. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Кировском районе Санкт-Петербурга

Показатель	Значение
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Нарвская 970 м 2 Балтийская 1,42 км Кировский завод 2,73 км Молодёжный переулок 152 м 4 Тракторная улица 670 м Станция метро Нарвская 940 м Площадь Стачек – Станция метро Нарвская 1,01 км Митрофаньевское шоссе, 5 2,32 км
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, коммерческие и промышленные 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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Специальные допущения

Отсутствуют.

6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристиках 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 соб-

ственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

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

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

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

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

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[5]

Основные итоги

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Платные услуги населению1 в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

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

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

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

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

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

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

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1[1]	-	4,6	5,1	4,2	4,8	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																
рублей	96 216[1]	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5[1]	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,8	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9[1]	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8[1]	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В январе-июне 2025 г.*
[2] *Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.*
[3] *В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]

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

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

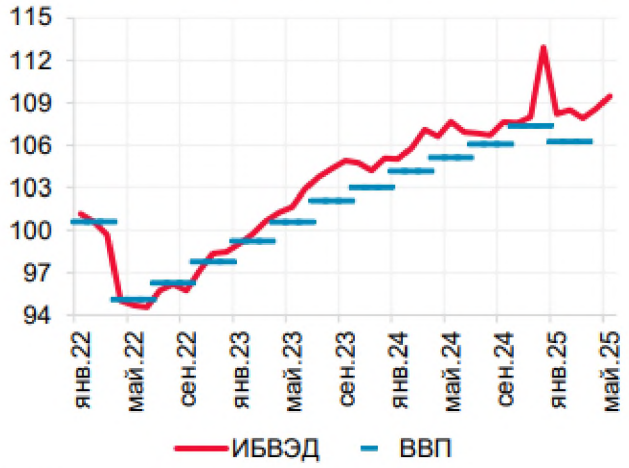
Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Состояние экономики

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

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



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

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

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

Инфляция

Текущие темпы роста потребительских цен в мае – июне 2025 г. находились вблизи 4%. Существенно замедлился рост цен производителей, а также рост издержек и отпускных цен по опросам предприятий (опросы Банка России, ИНП, PMI). Снизились с высоких уровней инфляционные ожидания предприятий и населения. При этом они остаются повышенными с точки зрения стабилизации инфляции вблизи 4%.

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

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

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

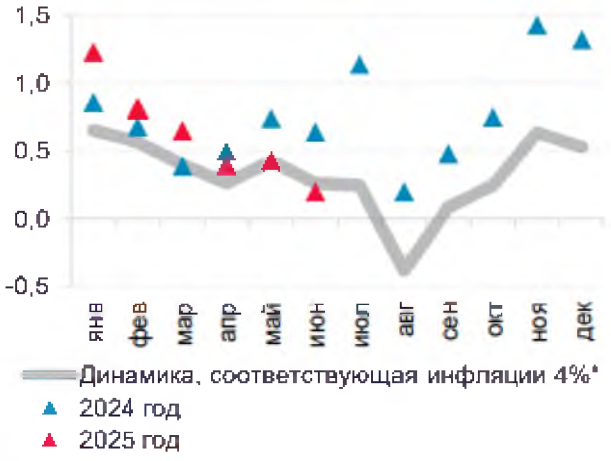
При этом в динамике цен также сильно проявляется эффект переноса укрепления рубля и сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию, которое происходит быстрее, чем обычно. Но даже без учета этих факторов устойчивое инфляционное давление снизилось. Для закрепления дезинфляционных тенденций, возврата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

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

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

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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



** Оценки сезонности – для 2024 года.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 7

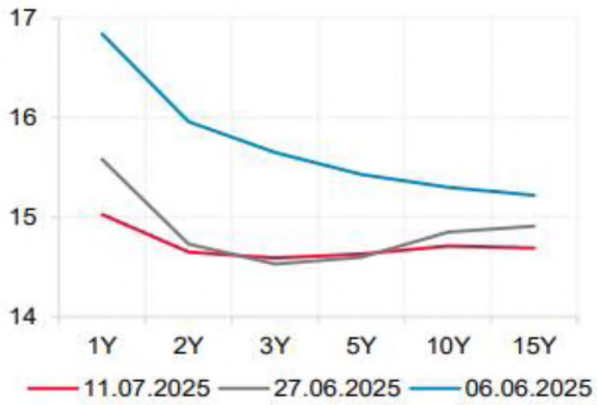
Финансовые рынки

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

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

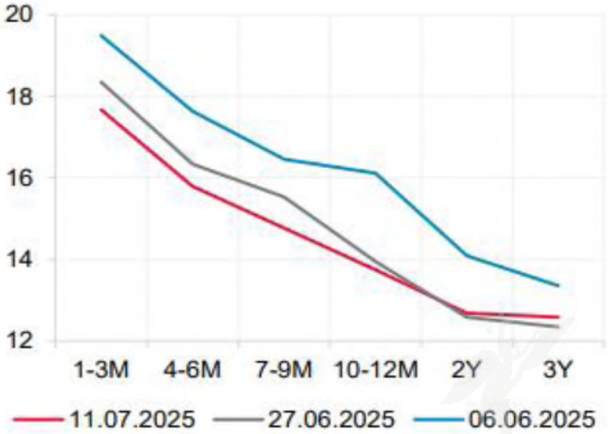
После июньского решения по ключевой ставке кривая доходностей ОФЗ опустилась на 53–181 б.п., при этом она стала практически пологой. Стоимость процентных инструментов также заметно сократилась: на горизонте 3 месяцев инвесторы ожидают среднюю ключевую ставку ниже 18,0%, а к концу года – около 15,0-15,5%,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

Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

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



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

Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 8

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

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

Рисунок 27. Динамика валютных курсов, руб.

Источник: Банк России.

Рисунок 9

Основные выводы

Макроэкономическая статистика и опросные данные за II квартал 2025 г. говорят о росте экономической активности по сравнению с предыдущим кварталом. Темпы этого роста были более умеренными, чем в 2024 г., при значительных различиях производства и спроса в отдельных секторах. Оперативные данные за июнь указывают на более сдержанную динамику по сравнению с апрелем – маем. Текущие месячные темпы роста потребительских цен в июне сложились вблизи 4% в пересчете на год. Они, в том числе, отражают влияние валютного канала денежно-кредитной политики (ДКП) в части эффекта переноса укрепления рубля. Закрепление текущих месячных темпов роста цен вблизи 4% в пересчете на год требует дополнительных подтверждений, особенно учитывая сохраняющееся отставание увеличения производительности труда от роста заработных плат. Денежно-кредитные условия (ДКУ) обеспечивают жесткость, которая одновременно способствует дальнейшему снижению инфляции к 4% и возвращению экономики к сбалансированным темпам роста. Траектория ключевой ставки будет определяться скоростью снижения инфляции и инфляционных ожиданий, балансом рисков для достижения цели по инфляции в 2026 году.

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

После снижения с пикового уровня IV квартала 2024 г. в I квартале 2025 г. показатели экономической активности в апреле – мае указывают на возобновление роста ВВП в II квартале. Статистика производственной и потребительской активности, кредитования, рынка труда, а также корпоративных дефол-

тов подтверждает данный вывод. Июньские опросные показатели указывают на сдержанную динамику спроса.

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

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[6]

Таблица №9

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млрд рублей

	Абсолютные данные		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*		*Справочно: январь-июль 2024 в % к январю-июлю 2023*
	июль	*январь-июль*	*июль*	*январь-июль*	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2773,9	19976,1	108,9	106,1	122,5
Индекс промышленного производства, %	x	x	91,1	105,9	115,1
Объем работ по виду деятельности "строительство"	58,8	345,7	108,4	104,3	97,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	200,8	1452,6	93,0	90,0	72,5
Инвестиции в основной капитал (январь-июнь)	x	593,3	x	99,2	115,4
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	161,4	1139,1	108,1	107,0	117,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	16,1	108,1	110,9	109,7	108,2
Оборот оптовой торговли	1667,2	12517,6	106,9	107,3	108,4
Оборот розничной торговли	252,8	1727,5	100,0	98,9	109,6
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	95,7	680,8	107,0	105,9	107,4
непродовольственными товарами	157,1	1046,7	96,4	95,0	110,8
Оборот общественного питания	28,8	191,5	98,8	104,8	126,5
Объем платных услуг населению	93,6	648,1	103,6	104,7	101,3
Индекс потребительских цен, %	100,1	103,9[1)]	109,1	109,8	104,3[1)]
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1664	1679	102,2	102,5	101,5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец июля 2025), тыс. человек	9,3	x	108,8	x	71,8[1)]
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец июля 2025) в % от численности рабочей силы	0,3	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	128049	117911	113,4	112,9	113,1
реальная	x	x	103,6	102,8	105,4
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец июля 2025), тыс. рублей	–	x	–	x	x
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец июля 2025), человек	–	x	–	x	x
Средний размер назначенных пенсий (на 1 июля 2025), рублей	25480,0	x	112,7[2)]	x	x

[6]https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_072025.pdf

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–июле 2025 года по сравнению с январем–июлем 2024 года составил 105,9%, в июле 2025 года по сравнению с июлем 2024 года – 91,1%, по сравнению с июнем 2025 года – 94,1%.

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–июле 2025 года объем работ составил 345,7 млрд рублей, индекс физического объема к январю–июлю 2024 года – 104,3%.

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

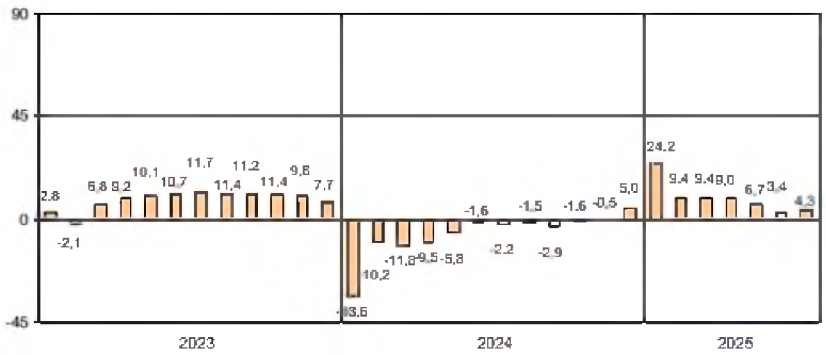


Рисунок 10

В январе–июле 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введены в действие 106 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–июле 2025 года составил 1452,6 тыс. м 2 , что на 10,0% меньше, чем в январе–июле 2024 года. Введено в эксплуатацию 130 жилых домов, населением построено 698 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–июле 2025 года являются Пушкинский район – 175,4 тыс. м 2 , Красногвардейский район – 165,8 тыс. м 2 , Василеостровский район – 157,3 тыс. м 2 и Приморский район – 155,2 тыс. м 2 .

Таблица №10

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

	Введено общей площади, тыс. м²	В % к	
		соответствующему периоду 2024	итогу
Всего	1452.6	90.0	100
организациями всех форм собственности:	1319.9	95.9	90,9
российская	1315.3	86.8	90,5
государственная	99.7	2,4 р.	6,9
федеральная	77,3	x	5,3
субъектов федерации	22.4	54.0	1,5
частная	1215.6	82.5	83,7
иностранная	4.6	x	0,3
населением за счет собственных и привлеченных средств	132, 7	133,6	9,1

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–июле 2025 года составил 1139,1 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем– июлем 2024 года на 7,0%.

За январь–июль 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 15,4 млн тонн грузов, что на 21,1% больше, чем в январе–июле 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 11,4 млн тонн грузов (на 30,5% больше).

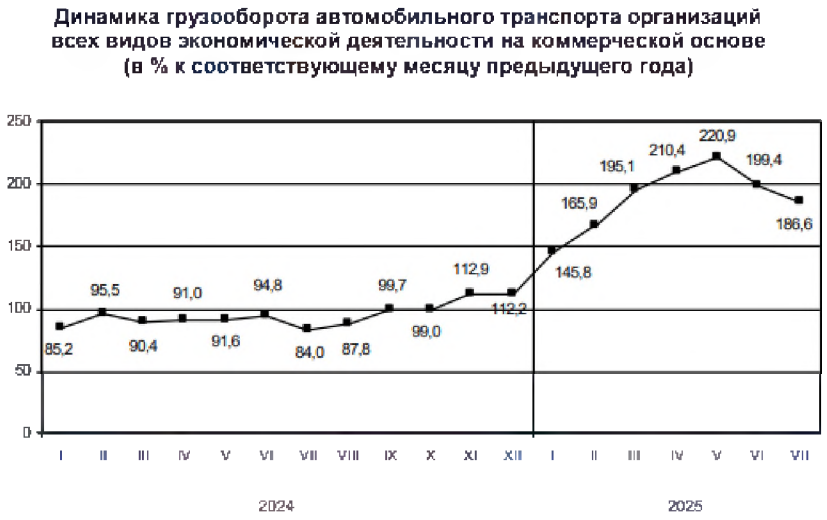


Рисунок 11

За январь–июль 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 406,9 млн пассажиров, что на 2,6% больше уровня января–июля 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 4,4% и составил 2932,8 млн пасс-км.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе–июле 2025 года составил 12517,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 7,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июле 2025 года – 1667,2 млрд рублей, что на 6,9% больше, чем в июле 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе–июле 2025 года составил 1727,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,1% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2025 года, соответственно, 252,8 млрд рублей, что соответствует уровню прошлого года.

Рисунок 12

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–июле 2025 года составил 39%, в январе–июле 2024 года – 36%, непродовольственных товаров – 61% (64%).

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе–июле 2025 года составил 191,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июле 2025 года, соответственно, 28,8 млрд рублей (на 1,2% меньше).

Платные услуги населению

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–июле 2025 года составил 648,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–июлем 2024 года на 4,7%.

Инвестиции

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе–июне 2025 года составил 15863,0 млрд рублей, в том числе на долгосрочные финансовые вложения приходилось 1684,7 млрд рублей или 10,6%.

Цены

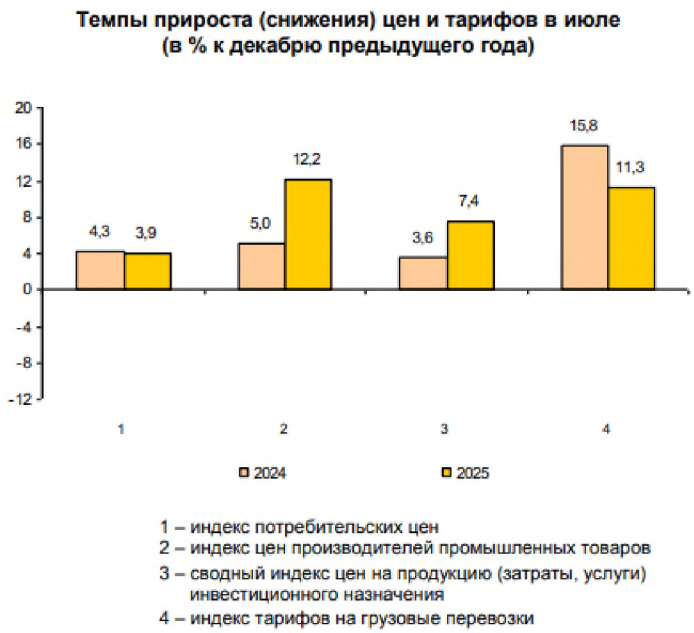


Рисунок 13

Во II квартале 2025 года средняя цена 1 м2 общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 277691 рубль, на вторичном – 267092 рубля.

Таблица №11

Средние цены и индексы цен на рынке жилья во II квартале 2025 года

на конец периода

	Первичный рынок			*Вторичный рынок*		
	рублей за 1 м² общей площади	*в % к*		*рублей за 1 м² общей площади*	*в % к*	
		I кварталу 2025	*IV кварталу 2024*		*I кварталу 2025*	*IV кварталу 2024*
Квартиры	277691	100,7	103,9	267092	99,2	102,3
элитные	478813	96,6	108,5	415854	97,7	104,1
улучшенного качества	274807	101,5	102,8	223011	100,01	100,9
среднего качества (типовые)	255352	100,5	104,5	173464	102,3	100,9
низкого качества	–	–	–	136048	100,7	101,5

Рынок труда

В июне 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1664 тыс. человек. В структуре работающих 93,0% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 4,8% от общего числа работающих.

К концу июля 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 16,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 9,3 тыс. человек, в том числе 7,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июнь 2025 года, составила 128049 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2025 года составила 106,5% к уровню мая 2025 года и 103,6% – к уровню июня 2024 года

Финансы

На 1 июля 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 28925,2 млрд рублей, из нее просроченная – 675,9 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 июня 2025 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2025 года составила 14621,9 млрд рублей, из нее просроченная – 651,0 млрд рублей или 4,5%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на 1 июля 2025 года составила 14303,3 млрд рублей, в том числе просроченная – 24,9 млрд рублей или 0,2%.

Дебиторская задолженность на 1 июля 2025 года составила 15319,6 млрд рублей, из нее просроченная – 1218,3 млрд рублей или 8,0%

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.

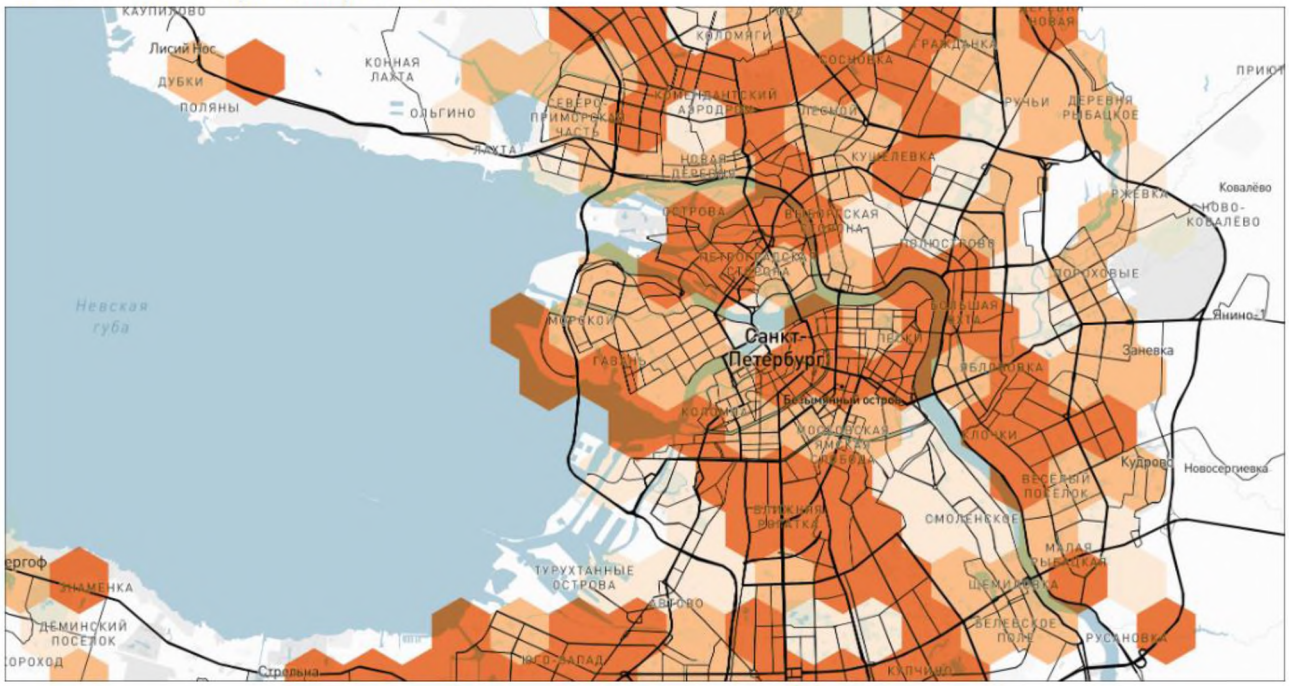
С учетом приведённого описания объекта оценки настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

7.3. Анализ рынка объекта оценки[7]

7.3.1. Купля-продажа

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

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



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

Рисунок 14

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

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

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

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

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

[7] Анализ подготовлен на основании следующих данных:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.07/

Таблица №12

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица №13

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

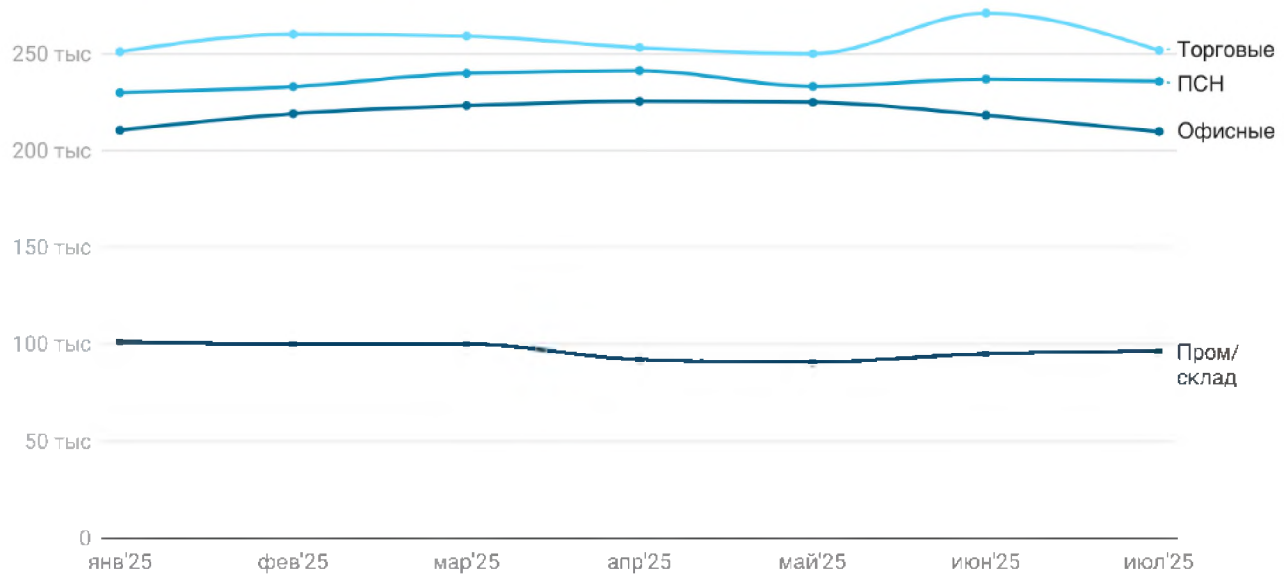
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	265 100	235 500	268 100	93 300
Василеостровский	301 600	220 200	260 000	-
Выборгский	190 900	204 300	239 400	-
Калининский	221 500	263 500	205 600	-
Кировский	149 200	133 400	188 400	79 600
Колпинский	-	-	108 200	72 700
Красногвардейский	243 200	240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

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

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

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

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



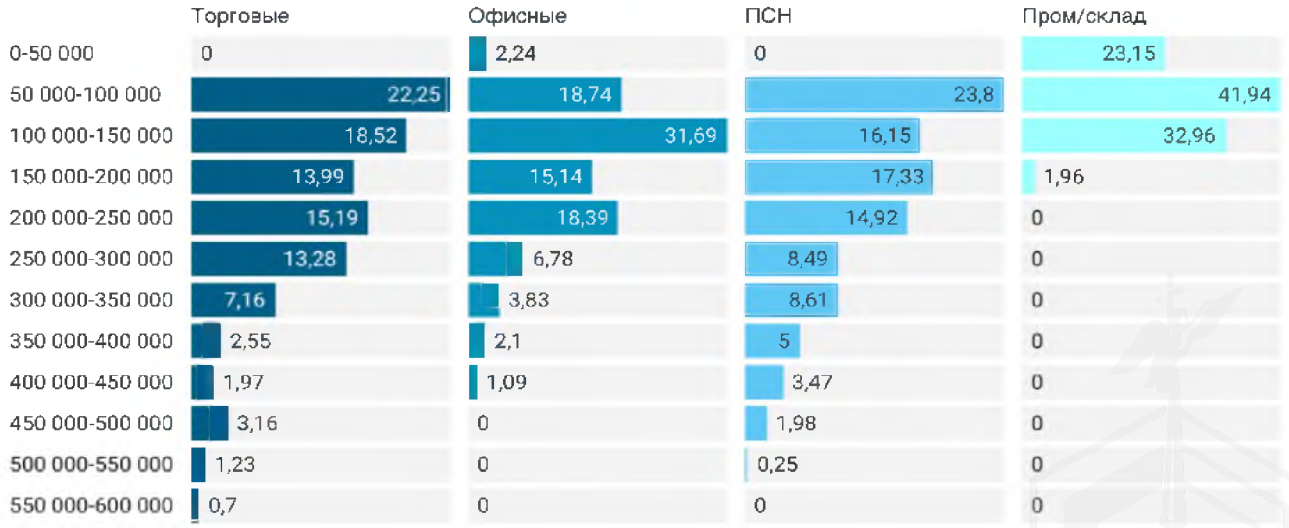
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 15

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

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

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



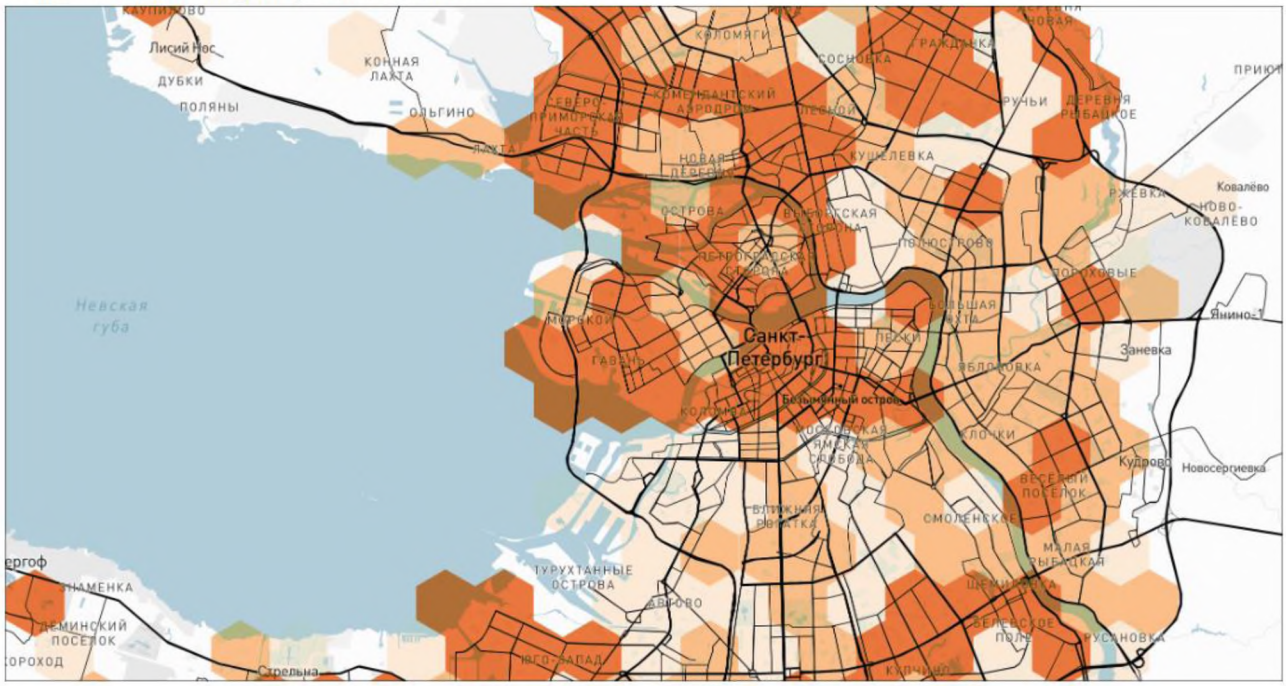
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 16

7.3.2. Аренда

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

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



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

Рисунок 17

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

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

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

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

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

Таблица №14

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 000	11 400	19 000	20 800	27 500	64 900
Офисные	7 500	11 000	15 000	17 200	21 900	50 000
ПСН	6 000	12 900	18 000	19 700	25 000	45 100
Пром/склад	4 500	7 600	9 200	9 400	11 000	15 600

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-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 32 237 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 300 руб./кв.м/год без учета НДС.

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

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 600 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 502 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

Таблица №15

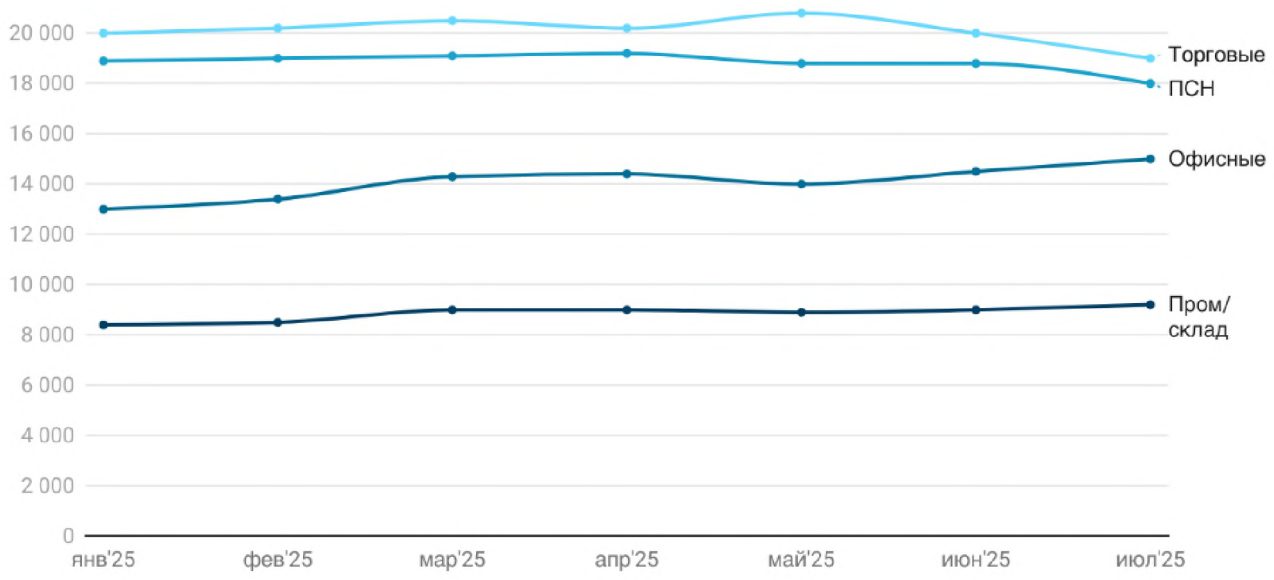
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

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

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

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

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



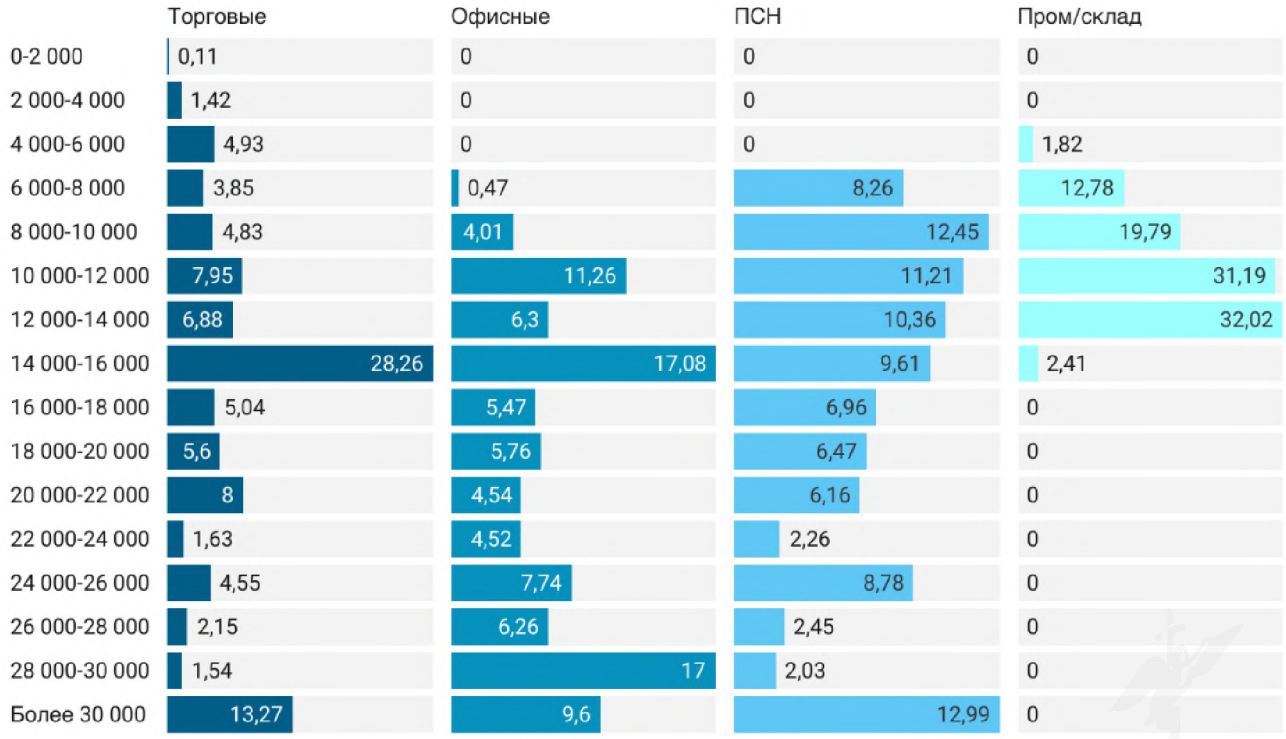
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 18

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

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне Более 30 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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



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

Рисунок 19

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

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

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

Таблица №16

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	https://spb.cian.ru/rent/commercial/322811533/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/322811701/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/301161971/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7676217215?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVzg4TWFBSzJBYWZ0UkRyIjt99pWViD8AAAA
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	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
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Садовая ул., 121	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, наб. Реки Фонтанки, 172к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, Кузнецовская ул., 52К2	Санкт-Петербург, Грузинская ул., 15
Район	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Московский	Фрунзенский
Расстояние до метро, м	1980	2110	1470	530
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Этажность	3 - 1, 2, мансарда	3	2	3
Общая площадь объекта, кв.м.	764,0	2 900,0	739,6	620,0
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	отличное	евростандарт	отличное	евростандарт
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена предложения, руб./месяц	**1 200 000**	**4 350 000**	**999 940**	**620 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**1 571**	**1 500**	**1 352**	**1 000**
Что включено	ЭР	ЭР	отопление	-
Коэффициент корректировки	0,857	0,857	0,751	0,701
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**1 285**	**1 227**	**1 262**	**1 000**

Из таблицы видно, что ставки аренды зданий, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1000–1285 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 аналогов[8]:

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

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

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 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/зданий 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. Низкоклассные 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. Высококлассные 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 20 – 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 зданий, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1000–1285 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 противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

8.1. АНАЛИЗ НЭИ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО УЧАСТКА

В соответствии с п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

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 здание 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 здания, но считает, что при реализации вариантов его использования препятствий физического характера не возникнет.

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

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

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

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

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

Рассмотрение наиболее оптимального варианта использования объекта оценки

Таблица №17

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Торговая	– отдельно стоящее здание; – хорошее состояние помещений; – расположение на первой линии; – наличие коммуникаций; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – высокий уровень пешеходных потоков в районе локального местоположения объекта оценки; – хорошая транспортная доступность.	– отсутствие витринного остекления.
Офисная	– отдельно стоящее здание; – хорошее состояние помещений; – расположение на первой линии; – наличие коммуникаций; – планировка помещений соответствует оптимальной для размещения офисного объекта; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – хорошая транспортная доступность	– отсутствуют.
Складская	– отдельно стоящее здание; – хорошее состояние помещений; – расположение на первой линии; – наличие коммуникаций.	– отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; – ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта.

Исходя из проведенного выше качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих зданий (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 здания будет его использование под офисную функцию, поскольку данный вариант использования является наиболее доходным и хорошо реализуем ввиду технических характеристик помещения.

Вывод:

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

9.2. Выбор подхода к оценке

9.2.1. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка

оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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, вычленяя 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 недви-

жимости 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 зданием применяется сравнительный подход.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода[10]:

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

Элементы сравнения[11]

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-

[9] п. 4 ФСО V.
[10] п. 9 ФСО V.
[11] 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 корректировок[12]

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:

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

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: $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + ... + a_к \Delta x_к$.

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;

[12] 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.[13]

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.[14]

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-

[13] п. 22д ФСО №7.
[14] 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 объема[15].

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

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

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

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

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

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

[15] п. 22г ФСО №7.

10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что арендатор 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 оферт 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 – отдельно стоящее здание;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – свободное / офис;
- площадь объекта – до 2900 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://spb.cian.ru/rent/commercial/322811533/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/322811701/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/301161971/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7676217215?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVzg4TWFBSzJBYWZ0UkRyIjt99pWViD8AAAA
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	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Садовая ул., 121	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, наб. Реки Фонтанки, 172к2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, Кузнецовская ул., 52К2	Санкт-Петербург, Грузинская ул., 15
Район	Кировский	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Московский	Фрунзенский
Расстояние до метро, м	970	1980	2110	1470	530
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Этажность	2	3 - 1, 2, мансарда	3	2	3
Общая площадь объекта, кв.м.	306,4	764,0	2 900,0	739,6	620,0
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	отличное	евростандарт	отличное	евростандарт
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена предложения, руб./месяц	**-**	**1 200 000**	**4 350 000**	**999 940**	**620 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**-**	**1 571**	**1 500**	**1 352**	**1 000**
Что включено	-	ЭР	ЭР	отопление	-
Коэффициент корректировки	0,701	0,857	0,857	0,751	0,701
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**-**	**1 285**	**1 227**	**1 262**	**1 000**

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 СтатРиелт[16].

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

01.10.2025

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

Рисунок 22 – Копия интернет-страницы

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

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

[16] 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		1 285	1 227	1 262	1 000
Передаваемые права на улучшения	**право временного владения, пользова-ния**	**право временного владения, пользо-вания**	**право временного владения, пользо-вания**	**право временного владения, пользо-вания**	**право временного владения, пользо-вания**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 285	1 227	1 262	1 000
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 285	1 227	1 262	1 000
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 285	1 227	1 262	1 000
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		1 285	1 227	1 262	1 000
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		**1 221**	**1 166**	**1 199**	**950**

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 район расположения

Стоимость объектов недвижимости зависит от района расположения, земельные участки в центре города всегда дороже, чем на окраине.

Корректировка производилась на основании данных портала Макроскоп[17]. Ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

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

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

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

Рисунок 23 – Копия интернет-страницы

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

[17] https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.07/

Корректировка на удаленность от метро

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

Корректировка на удаленность от метро была принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 242.

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

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

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

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

L_{OO} – расстояние до метро объекта оценки, км;
L_{OA} – расстояние до метро объекта аналога, км.

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

Корректировка на площадь

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

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

$$C = b * S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 349.

Таблица 211. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	**1,00**	1,05	1,09	1,22	1,30
	от 100 до 200	0,95	**1,00**	1,03	1,16	1,23
	от 200 до 400	0,92	0,97	**1,00**	1,12	1,19
	от 400 до 1000	0,82	0,86	0,89	**1,00**	1,06
	от 1000	0,77	0,81	0,84	0,94	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$k = (S_o/S_a-1) * 100\%, \text{ где}$$

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 здания

Состояние здания оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Здания, 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 Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 449.

Таблица 350. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,71	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,56	0,45	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,72	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,43	0,65

Светлана Геннадьевна Николаев

Рисунок 26 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

Для объектов аналогов коэффициент корректировки был принят по верхней границе интервала, ввиду того, что здания находятся в хорошем состоянии (не новые), и равен 0,89.

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].

[18] https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1311/Model_arenda_4_kv_2024.pdf

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:

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

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

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

10.7. Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\overline{X}$ - среднее значение.

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

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

10.8. Итоговый расчет

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

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

Таблица №20

Корректировки по второй группе					
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	1 221	1 166	1 199	950
Местоположение (адрес)	**Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А**	**Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Садовая ул., 121**	**Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, наб. Реки Фонтанки, 172к2**	**Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагарин-ское, Кузнецовская ул., 52К2**	**Санкт-Петербург, Грузинская ул., 15**
Район	**Кировский**	**Адмиралтейский**	**Адмиралтейский**	**Московский**	**Фрунзенский**
Средняя ставка аренды офисной недвижимости в районе, руб./кв.м в год	10 700,00	13 244,00	13 244,00	15 000,00	11 000,00
Корректировка, %	-	-19,21%	-19,21%	-28,67%	-2,73%
Тип объекта	**ОСЗ**	**ОСЗ**	**ОСЗ**	**ОСЗ**	**ОСЗ**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расстояние до метро, м	**970**	**1980**	**2110**	**1470**	**530**
Корректировка, %		3,12%	3,40%	1,80%	-2,57%
Общая площадь, кв.м.	**306,4**	**764,0**	**2 900,0**	**739,6**	**620,0**
Корректировка, %		12,00%	19,00%	12,00%	12,00%
Состояние здания	**удовлетворительное**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Коэффициент	0,80	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка, %		-10,11%	-10,11%	-10,11%	-10,11%
Состояние отделки	**хорошее**	**отличное**	**евростандарт**	**отличное**	**евростандарт**
Коэффициент	1,00	1,07	1,13	1,07	1,13
Корректировка, %		-6,54%	-11,50%	-6,54%	-11,50%
Суммарная корректировка		-20,74%	-18,42%	-31,52%	-14,91%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		***968***	***951***	***821***	***808***
Коэффициент вариации	*9,5%*				
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		242	238	205	202
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	**887**				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	**3 261 322**				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	**3 261 000**				

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 14.10.2025 г., округленно составляет:

3 261 000 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 зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	3 261 000	не применялся	не применялся	3 261 000

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента), по состоянию на 14.10.2025 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 здание площадью 306,4 кв.м с кадастровым номером 78:15:0008058:8, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	3 261 000,00	2 717 500,00

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 ***Данченко А.И.***

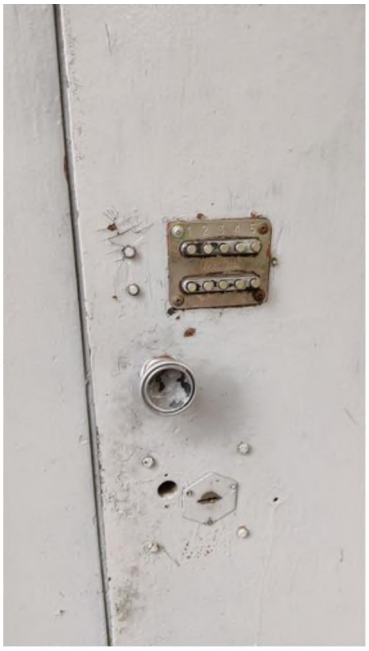
Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки

Окружающая застройка

Вид и состояние оцениваемого здания

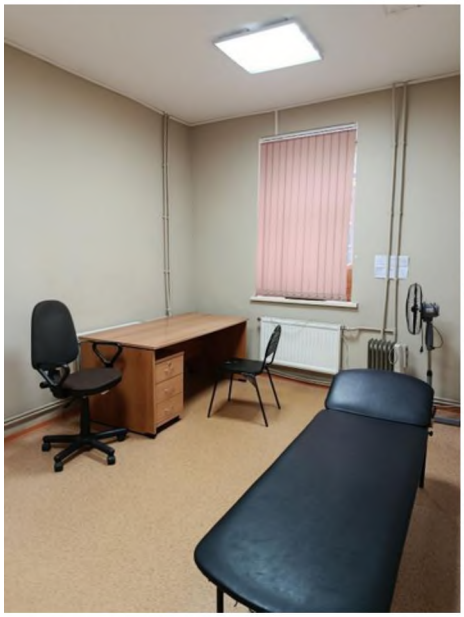
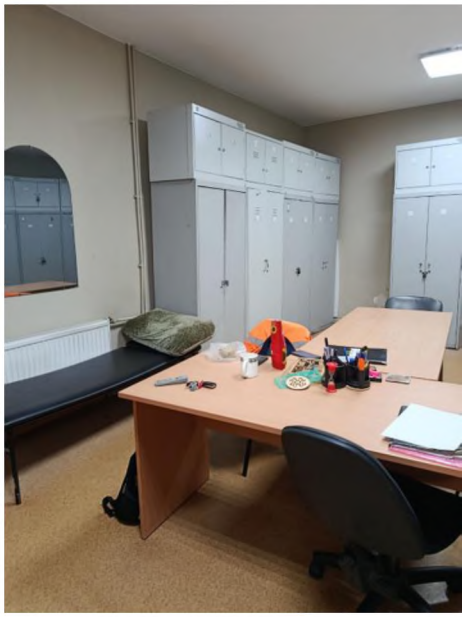


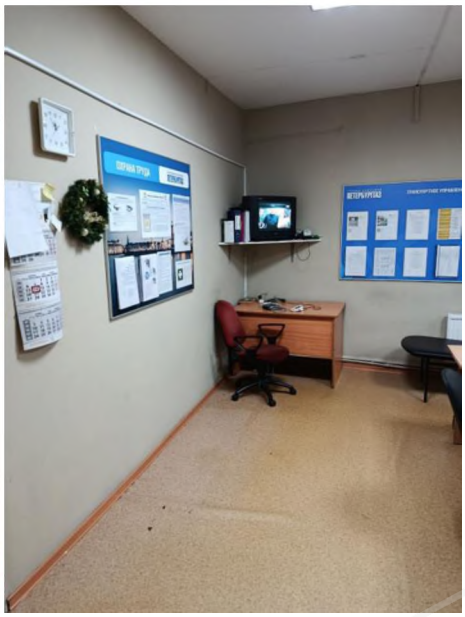
ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ №3

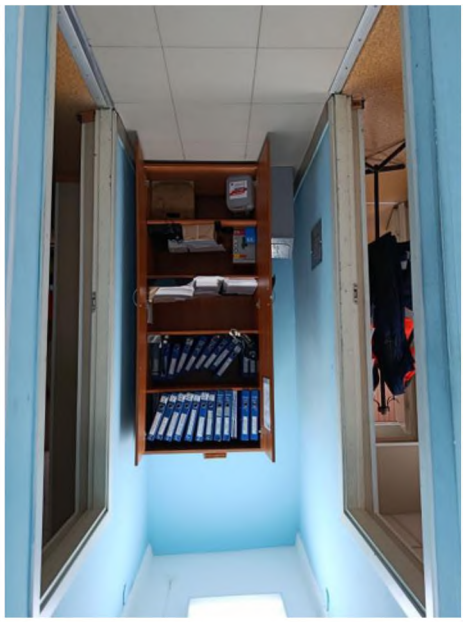
33
БАЛТИЙСКАЯ
улица

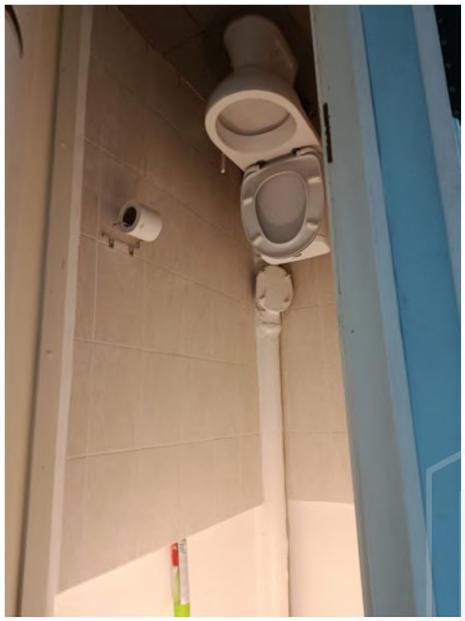
ПЕТЕРБУРГГАЗ

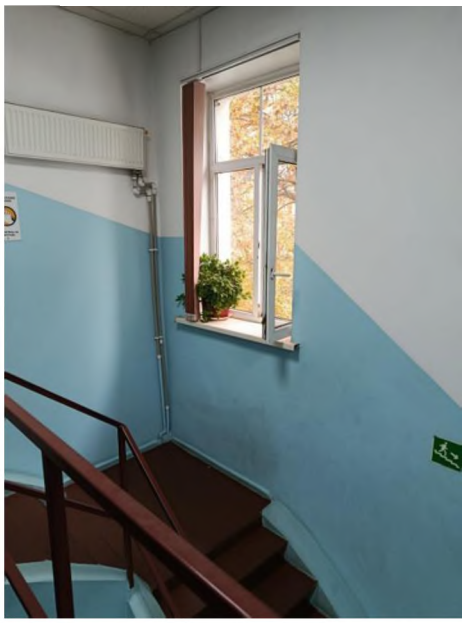
ПЕТЕРБУРГГАЗ

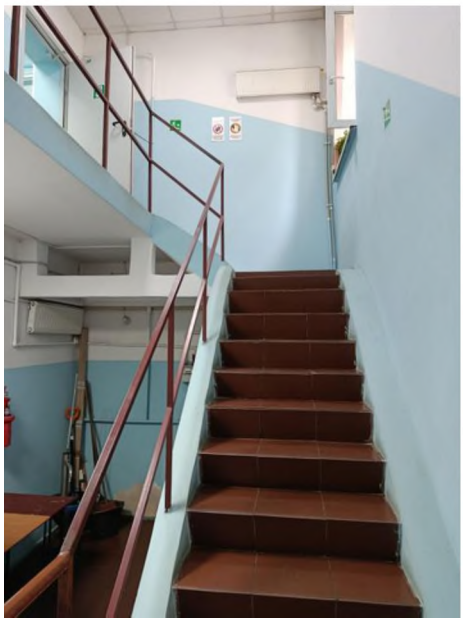



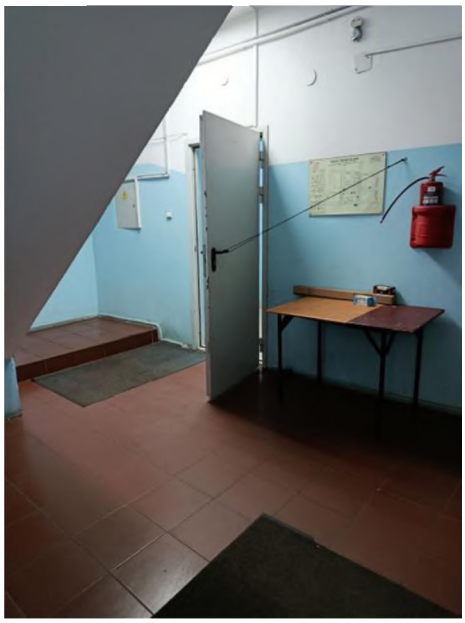
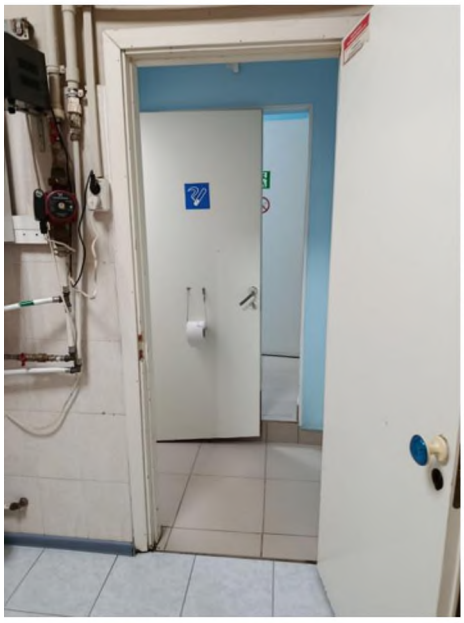


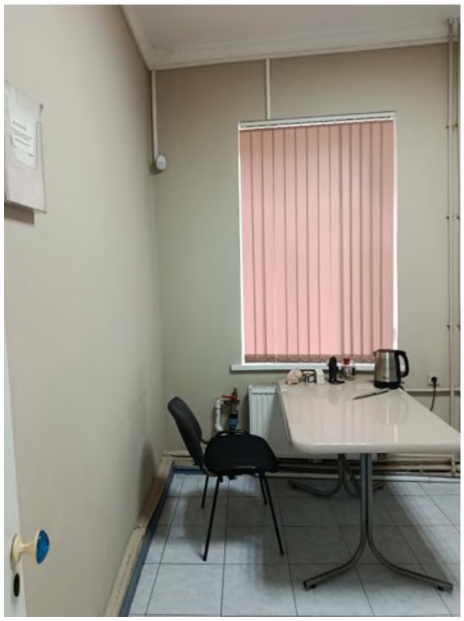


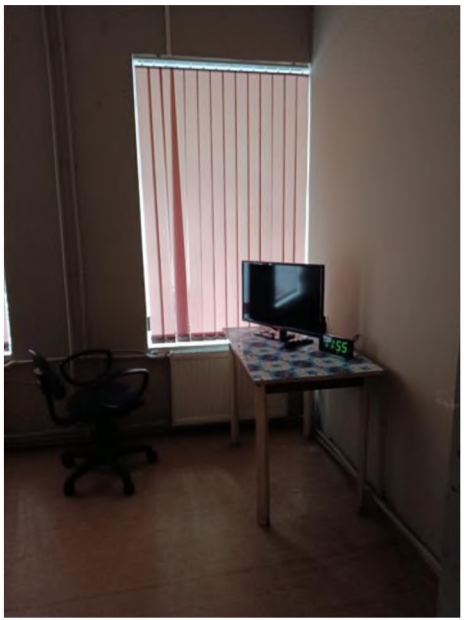
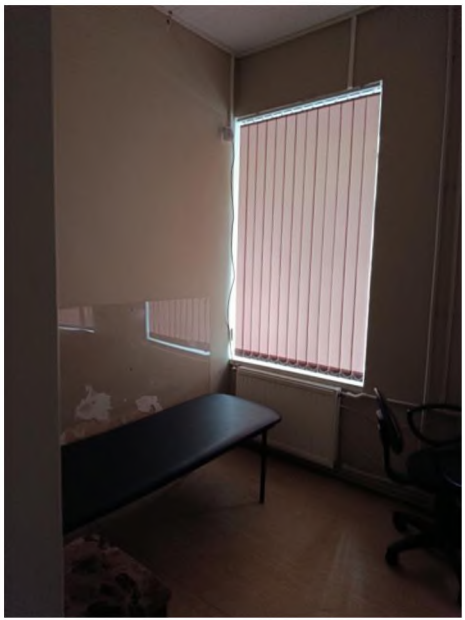


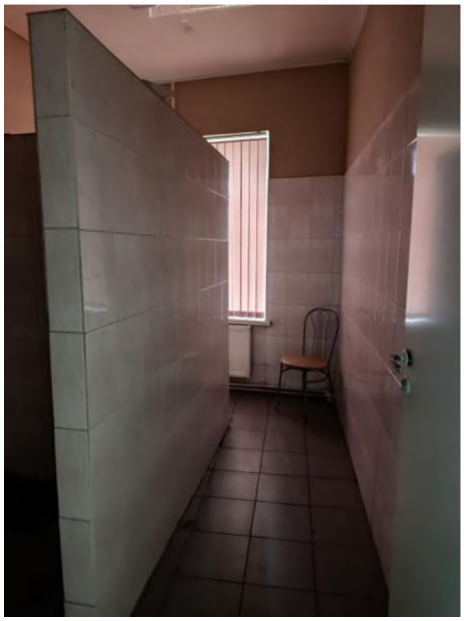




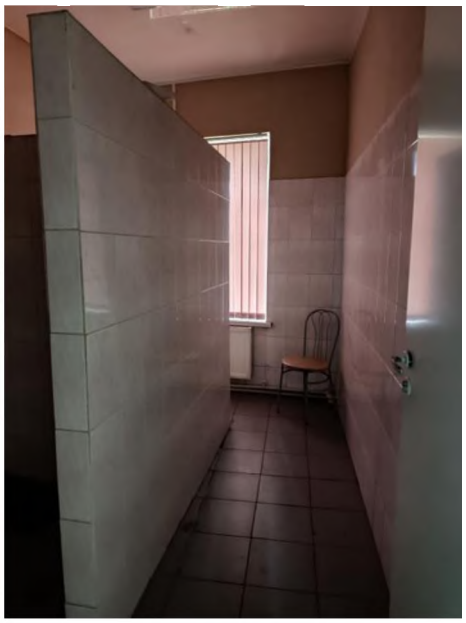





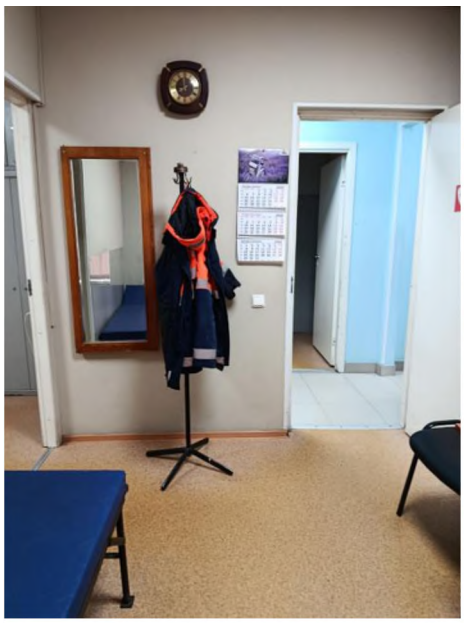



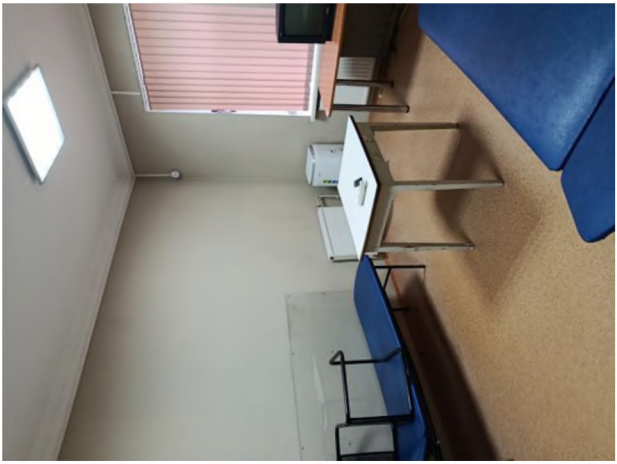


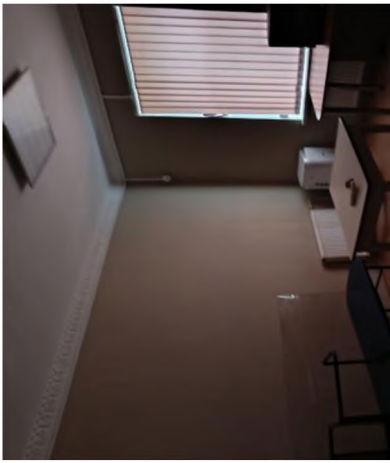
INOX
СТОП

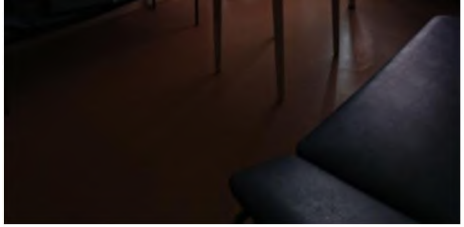


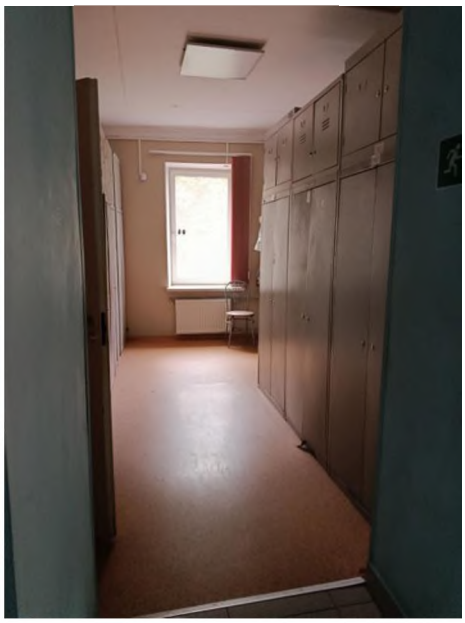
ПЕТЕРБУРГГАЗ

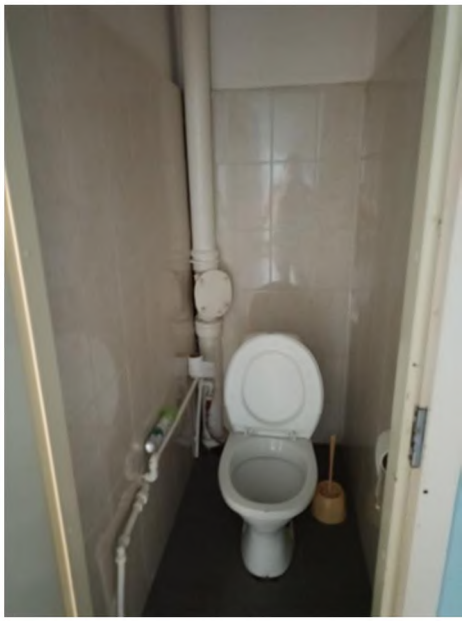












ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

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 21.05.2025, поступившего на рассмотрение 21.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008058
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:8058:0:9
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Балтийская улица, дом 33, литера А
Площадь:	306.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Каркасно-обшивные, Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1880
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3393301.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:15:0008058:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:15:0008058:37, 78:15:0008058:38
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

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: 07.09.1994 Белашев Павел Владимирович, № 411, в Ассоциация СРО "Балтийское объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 10840250920, договор на выполнение кадастровых работ от 06.12.2024 № 02/1224, дата завершения кадастровых работ: 26.12.2024
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

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 262206.1 23.06.1999 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК-1964						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	90175.53	112059.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	90159.12	112068.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	90157.17	112064.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	90154.58	112057.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	90171.35	112052.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	90175.53	112059.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 78.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер:	78:15:0008058:8

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:15:0008058:37	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	128.6
2	78:15:0008058:38	2	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	129.7

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

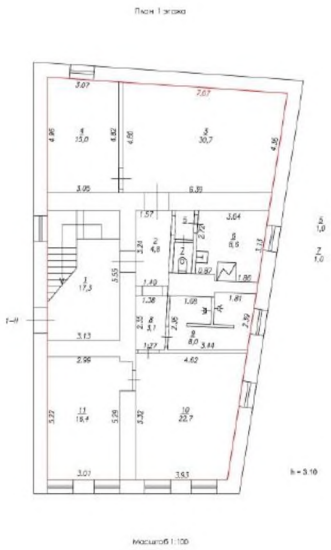
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер: 78:15:0008058:8	Номер этажа (этажей): 1



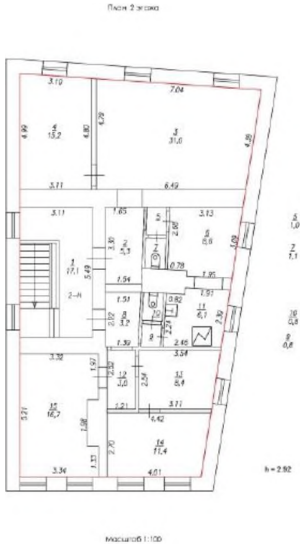
Масштаб 1:100

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109659376	
Кадастровый номер: 78:15:0008058:8	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1:100

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-12812/25-0-1 от 21.05.2025

№ 01-43-12812/25-0-0 от 20.05.2025
На № 04-07-11935/25-0-0 от 19.05.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 33, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01).

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

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0E078575D177C8D051539C44A6F27F71
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 13.02.2025 по 09.05.2026

Е.П. Сырцова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

02.08.2024

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

25.07.2024 № ИП-130-1796

На № 04-21-14660/24-0-0 от 02.07.2024

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 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 33, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00F73AE547CEB4EDAE703E20200C27DE6F
Владелец Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-40518/24-0-0
от 02.08.2024

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Аналог №1

https://spb.cian.ru/rent/commercial/322811533/

spb.cian.ru/rent/commercial/322811533/

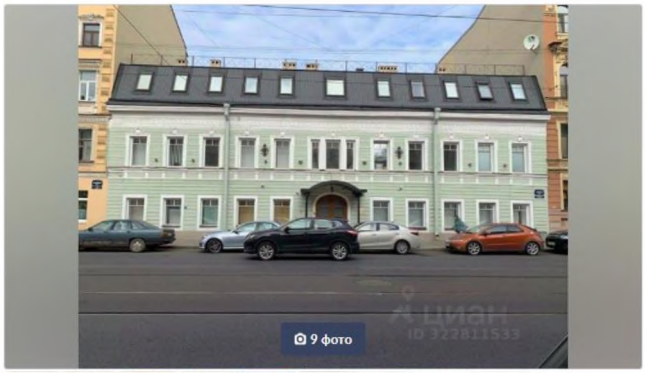
Обновлено: вчера, 11:01 6 просмотров, нет за сегодня, 3 уникальных

Сдается здание (В)

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Коломна, Садовая ул., 121 На карте

Балтийская 24 мин. Нарвская 4 мин. Технологический институт 5 мин.

Пожаловаться



Площадь 764 м² Этажность 3 Класс В

1 200 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 164 000 ₽

Цена за метр	18 849 ₽ в год
Налог	НДС включен: 200 000 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 899-74-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик Санкт-Петербург

Суперагент

На Циан 2 года | Объектов в работе более 2000

ПРЯМОЙ ОБЪЕКТ БЕЗ ПЕРЕПЛАТ. Агентам платим % за клиента.
Административное здание в Адмиралтейском районе в трех минутах езды от нескольких станций метро.

Налоговая: 4.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Контроль доступа.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Здание три этажа.
Коммуникации центральные.
Мощность 50 кВт.
Один вход с улицы, второй - со двора.
Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Подходит под: медцентр, учебные цели. Тип налогообложения: С НДС.
Лот 42680-66

1 200 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 164 000 ₽

Цена за метр	18 849 ₽ в год
Налог	НДС включен: 200 000 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 899-74-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Аналог №2

https://spb.cian.ru/rent/commercial/322811701/

spb.cian.ru/rent/commercial/322811701/

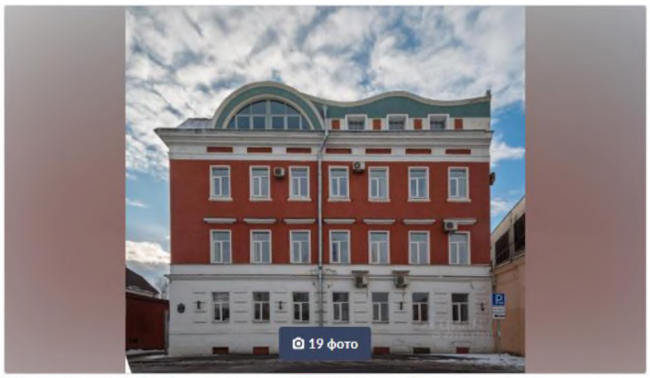
Обновлено: сегодня, 01:03 12 просмотров, нет за сегодня, 5 уникальных

Сдается здание, 2 900 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, наб. Реки Фонтанки, 172к2 На карте

Балтийская 5 мин. Нарвская 25 мин. Технологический институт 6 мин.

Пожаловаться



Площадь 2 900 м²

Этажность 3

4 350 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 219 500 ₽

Цена за метр	18 000 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 899-74-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик Санкт-Петербург

Суперагент

На Циан 2 года

Объектов в работе более 2000

ПРЯМОЙ ОБЪЕКТ БЕЗ ПЕРЕПЛАТ. Агентам платим % за клиента.
Трехэтажное здание с мансардой расположено в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Его уникальное местоположение обеспечивает близость к центру города - всего 5 минут езды, а также удобный доступ к съездам на ЗСД.

Налоговая: 07.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Естественная.
Кондиционирование: Сплит-системы.
Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Здание имеет три отдельных входа.
Пространства отличаются высокими потолками и большим количеством окон, обеспечивающих естественное освещение.
Из офисов открываются панорамные виды на набережную реки Фонтанки, городские пейзажи, а с верхних этажей на залив.
Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Подходит под: медцентр, учебные цели. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 8.
Лот 78098-66

4 350 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 219 500 ₽

Цена за метр	18 000 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 899-74-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Аналог №3

https://spb.cian.ru/rent/commercial/301161971/

spb.cian.ru/rent/commercial/301161971/

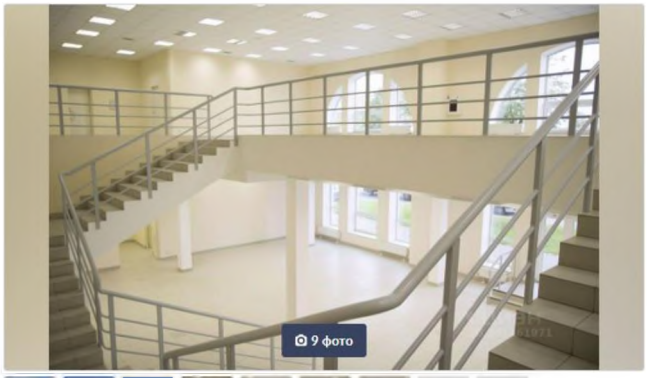
Обновлено: 22 окт, 12:50 728 просмотров, нет за сегодня, 324 уникальных

Сдается здание (В)

Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, Кузнецовская ул., 52К2 На карте

Электросила 22 мин. Бухарестская 4 мин. Московские ворота 5 мин.

Пожаловаться



Площадь 739,6 м² Этажность 2 Класс В

999 940 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 969 900 ₽

Цена за метр	16 224 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 981 963-95-52

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Галерея Недвижимости

Документы проверены

На Циан 6 лет

Объектов в работе 33

Предлагается в аренду отдельно стоящее двухэтажное здание.
Характеристики:
Планировка: Смешанная. Отделка: Чистовая.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Телекоммуникации: интернет, телефонная линия.
Доступ: Свободный.
Мокрая точка: 2 с/у.
Установлена охранная и пожарная сигнализация. Оборудована система оповещения и пожаротушения.
Внутри и снаружи здания видео наблюдение. Для владельцев автомобилей парковка.
В арендную ставку включено отопление.
Возможно предоставление юридического адреса.
Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещения, БЕЗ КОМИССИИ для арендатора.
Для получения дополнительной информации и организации просмотра, звоните.

Здание расположено в Московском районе. Ближайшая станция метро Парк Победы. Хорошая транспортная доступность обеспечена пр. Ю. Гагарина. Рядом остановки общественного наземного транспорта. До ст. метро 15-20мин. ходьбы.
В пешей доступности кафе и столовые разной ценовой категории; магазины розничной торговли, нотариус, аптеки, отделения банков.

Свернуть

999 940 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 969 900 ₽

Цена за метр	16 224 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 981 963-95-52

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

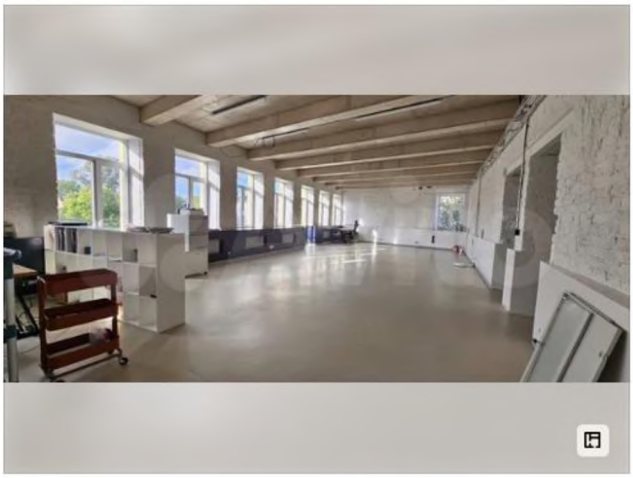
Аналог №4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7676217215?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlVzg4TWFBSzJBYWZ0UkRyIjt99pWViD8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7676217215?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2

Здание

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



620 000 ₽ в месяц

История цены

1 000 ₽ в месяц за м², залог 620 000 ₽

8 967 499-90-49

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Юрий
Компания
На Авито с 2017
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 620 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая

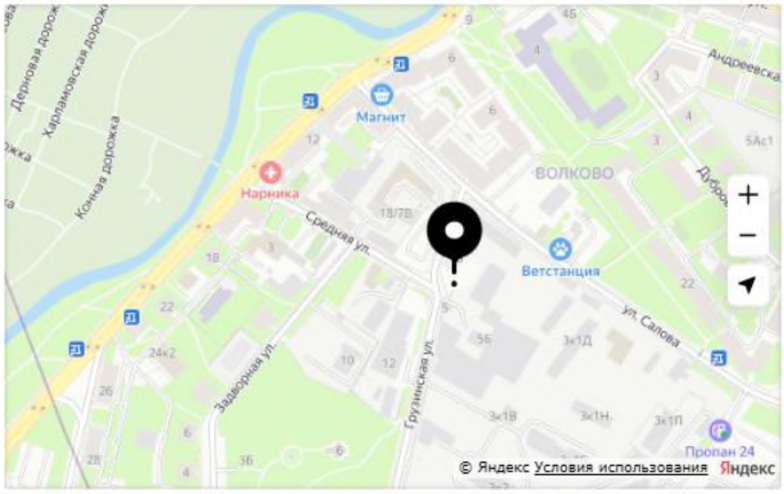
Мощность электросети: 150 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, Грузинская ул., 15

- Волковская 6–10 мин.
- Бухарестская 21–30 мин.
- Обводный канал от 31 мин.

Скрыть карту



620 000 ₽ в месяц

История цены

1 000 ₽ в месяц за м², залог 620 000 ₽

8 967 499-90-49

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Описание

От собственника сдается отдельно стоящее здание по адресу ул. Грузинская д.15. В доме сделан качественный ремонт, планировка open space , есть возможность установить перегородки для устройства кабинетов , номеров и т.д , все коммуникации новые, электроснабжение, 150 кВт, водоснабжение, канализация, отопление подключены. закрытый двор, в здании имеется 2 отдельных входа, один из них обустроен наклонным пандусом, для удобства использования. Заезд в здание возможен после 01 ноября

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7676217215 · сегодня в 12:01 · 870 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Юрий

Компания

На Авито с 2017

Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Страховка исполнителя

г. Москва

«13» августа 2025 г.

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/776/55021/25от «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

Организация, сотрудник	Должность	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Лазовский Алексей Станиславович		055217a3-b1b6-400d-b892-6e3acf5ff33 с 21.09.2023 00:00 по 20.09.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	05C931850060B241BD48C9A025A245F18E с 09.01.2025 10:59 по 09.01.2026 10:59 GMT+03:00	13.08.2025 16:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Подписи отправителя: АО "АльфаСтрахование" Голевова Анна Евгеньевна Доверитель: АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"

Доверенность № 4489/23N от «01» октября 2023 г.

0780R/776/55021/25-01

1/1

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГЗ-2025/093

на отчет об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым зданием общей площадью 306,4 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008058:8, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 33, лит. А, и земельным участком, на котором расположено здание (по обрезу фундамента).

Отчет от 21.10.2025 №DK/100-003/О-25/60 на 92 стр. выполнен оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» Данченко А.И., действующим на основании членства в Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (АСОО «СОЮЗ»), (регистрационный номер в реестре № 1185 от 28.08.2014).

Анализ отчета выполнялся на предмет соответствия требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I-VI), от 25.09.2014 №611 (ФСО №7), стандартов и правил Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», Задания на оценку.

Анализ отчета выполнялся на основании наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом следующих характеристик Объекта оценки, учтенных при выполнении оценки:

- вид Объекта оценки – нежилое здание с земельным участком (по обрезу фундамента);
- имущественные права – государственная собственность Санкт-Петербурга.
- площадь нежилого здания – 306,4 кв. м;
- этажность – 2;
- материал стен – каркасно-обшивные, кирпичные;
- техническое состояние – удовлетворительное;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация;
- площадь земельного участка[1] – 576 кв. м;

Таблица 1. Краткие итоги по результатам проведенного анализа Отчета

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
1	Соблюдение формальных требований закона об оценочной деятельности	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО I-VI, ФСО №7	Соответствует
2	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	ФСО IV , ФСО 7, ст. 10 ФЗ № 135-ФЗ	Соответствует
3	Правильность выбора и описания используемого стандарта стоимости	ФСО II, ФСО IV	Соответствует
4	Актуальность экономического обзора	ФСО № 7	Соответствует
5	Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки	ФСО №7	Соответствует
6	Правильность позиционирования объекта на рынке	ФСО №7	Соответствует
7	Полнота описания объекта	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
8	Обоснованность допущений и ограничений	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI, ФСО III	Соответствует
9	Выводы о ликвидности объекта	ФСО № 9	Не требуется
10	Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации	ФСО III, ФСО IV, ФСО VI	Соответствует
11	Правильность и последовательность выполнения АНЭИ	ФСО II, ФСО № 7	Соответствует

[1] В Отчете представлена информация о земельном участке, в границах которого расположено нежилое здание. Данные о площади застройки нежилым зданием (площадь по обрезу фундаментом) в представленных в Отчете документах отсутствуют.

№	Соблюдение требований законодательства	Источник требования	Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется
12	Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
13	Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
14	Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
15	Обоснованность принятого согласования различных подходов	ФСО V, ФСО № 7	Соответствует
16	Качество оформления отчета	ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует
17	Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки	135-ФЗ, ФСО VI	Соответствует

Вывод: структура и содержательная часть Отчета в целом соответствуют требованиям перечисленных выше нормативно-правовых документов, используемые в расчетах данные и полученные результаты не входят в противоречие с нашим профессиональным опытом и знаниями.

Рыночная величина годовой арендной платы за объект недвижимости в размере 2 717 500,00 руб. без НДС (3 261 000,00 руб. с НДС), определенная в рамках Отчета, по нашему мнению, находится в границах рыночного диапазона и может быть использована 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».

Помощник оценщика
департамента оценки ГБУ «ГУИОН» — А.А. Менникова

Заместитель начальника
департамента оценки ГБУ «ГУИОН» — Т.В. Юдина