ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 14.04.2026 № 05-25-12347/26-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н

Район Санкт-Петербурга: Калининский
Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818
Этаж: цокольный, 1
Общая площадь: 1574,5 кв.м
Входы: 3 отдельных с улицы, 9 отдельных со двора
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 12 343 052,46 (двенадцать миллионов триста сорок три тысячи пятьдесят два рубля сорок шесть копеек) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: отсутствуют.

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 34,4 (тридцать четыре целых четыре десятых) кВт.

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7308C0FC1F97BD9559B3ACE910C472B1
Владелец **Щукина Прина Васильевна**
Действителен с 17.02.2026 по 13.05.2027

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 04.03.2026, поступившего на рассмотрение 04.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер:	78:10:0005225:1818
Номер кадастрового квартала:	78:10:0005225
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:10:5225:0:23:20; Кадастровый номер 78:10:5225:11:23:20
Адрес:	г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
Площадь:	1574.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № цокольный, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	243417241.03
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:10:0005225:1020
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер:	78:10:0005225:1818

Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.03.2004 Сергеев Сергей Владимирович, СНИЛС 06799361834, договор на выполнение кадастровых работ от 07.05.2019 № 3405, дата завершения кадастровых работ: 15.07.2021
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ИВАНОВА АЛИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер:	78:10:0005225:1818

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 78-78-37/034/2011-196 11.05.2011 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: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

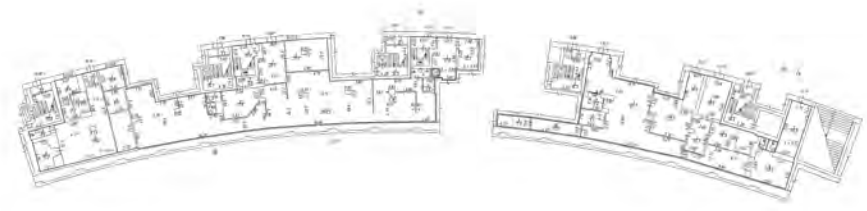
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818	Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1:200

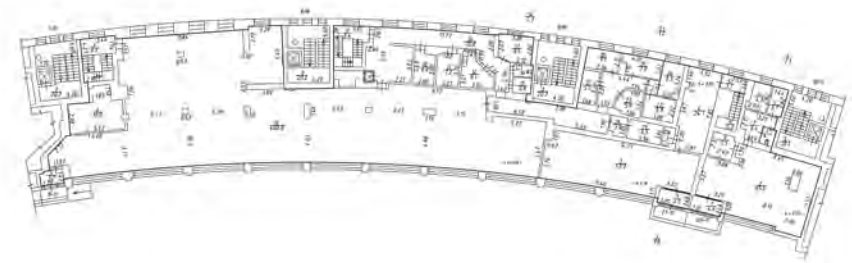
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Калининский	Улица	проспект Непокорённых		
Номер дома	74	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Меншиковский проспект, дом б/н; Пискарёвский проспект, дом б/н

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 **:**
8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	3	28,29,30
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	9	5,6,7,8,9,11,12,13,14
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**1574.5**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	775.2	8-Н (ч.п.1-4), 11-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	1574.5	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:1574.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2026-3842742 от 16.01.2026. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 13.02.2026

* 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	Калининский	Улица	проспект Непокорённых		
Номер дома	74	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Меншиковский проспект, дом б/н; Пискарёвский проспект, дом б/н

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 **:**
8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	3	28,29,30
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	9	5,6,7,8,9,11,12,13,14
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**1574.5**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	799.3	8-Н (ч.п.5-25), 69-Н, 77-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	1574.5	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:1574.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

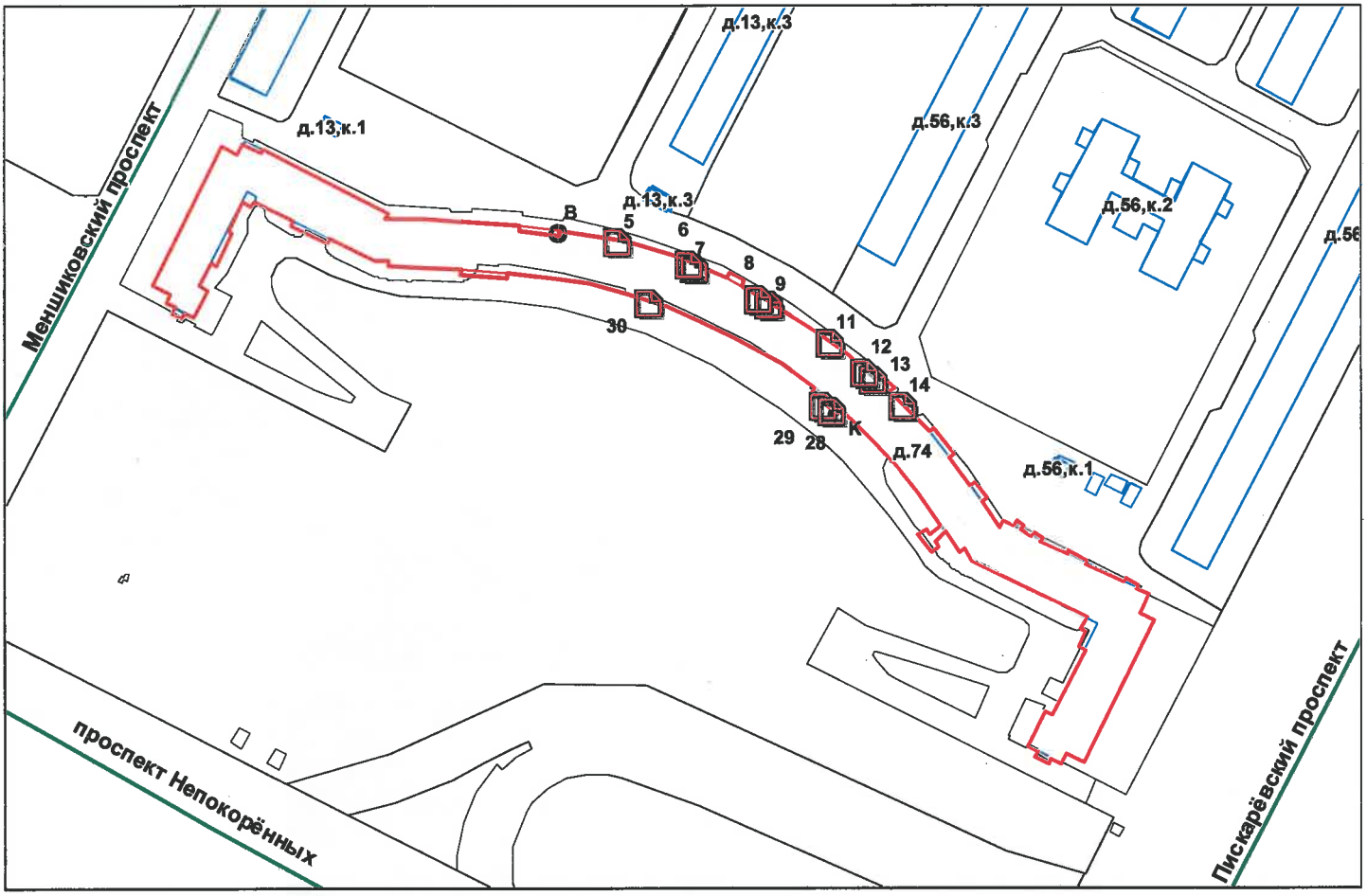
Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2026-3842742 от 16.01.2026. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 13.02.2026

* 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	В	5	120129.18	100832.08	
2	В	6	120150.66	100825.31	
3	В	7	120152.62	100824.47	
4	В	8	120172.15	100814.71	
5	В	9	120175.16	100813.04	
6	В	11	120193.58	100801.23	
7	В	12	120204.59	100792.42	
8	В	13	120206.85	100790.55	
9	В	14	120215.75	100782.45	
10	К	28	120194.07	100780.68	
11	К	29	120191.75	100782.59	
12	К	30	120138.66	100813.52	

Исполнитель: Краснобородько Д.А.

Начальник ПИБ Северное департамента кадастровой деятельности: Л.Г. Панина

Дата: 13 февраля 2026 года

Е. В. Тараканова

Район: Калининский

Прошнуровано
скреплено печатью
03 листов
«13» 02 2014 г.
Начальник ПИБ Северное
департамента кадастровой деятельности
Г. Панина
М.П.

В. Тараканова



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 «27» января 2026 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.
2. Площадь: 1574,5 кв.м.
3. Этаж: цокольный, первый
4. Входы: 3 отдельных с улицы, 9 отдельных со двора
5. Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 16.01.2026г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
В помещении проходят транзитные трубы.
В ч.п.12 пом. 8-Н демонтировано сантехническое оборудование (2 раковины) (фото №31).
В ч.п.20 пом. 8-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото №47).
В ч.п.25 пом. 8-Н расположен ГРЩ (фото №52-54).
В ч.п.5 пом. 11-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото №64,65).
В ч.п.4 пом. 69-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина) (фото №78).
В ч.п.6 пом. 70-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото №100).
В ч.п.7 пом. 72-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (фото №121).
В ч.п.3 пом. 77-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз) (фото №143,144).
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
Визуально выявлены перепланировки:
в ч.п.3 пом. 8-Н демонтирован лестничный пролет (фото №13,14).
перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 пом. 11-Н частично демонтирована (фото №69).
в перегородке в ч.п.4 пом. 11-Н оборудован дверной проем (фото №67).
перегородки с дверными проемами между ч.п.2 и ч.п.3 пом. 69-Н демонтированы (фото №76,77).
в ч.п.6 пом. 69-Н оборудована ниша (фото №81).

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

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon Coolpix AW130 № 413 40031890

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 25 л.

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

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5 (вход в пом.8-Н с улицы)



Фото №6 (вход в пом.8-Н со двора)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №7 (вход в пом.8-Н со двора)

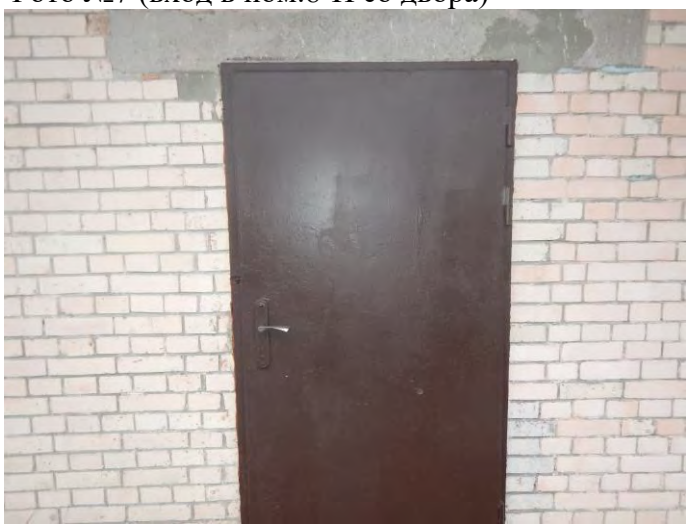


Фото №8 (вход в пом.8-Н со двора)



Фото №9 (ч.п.1 пом. 8-Н)



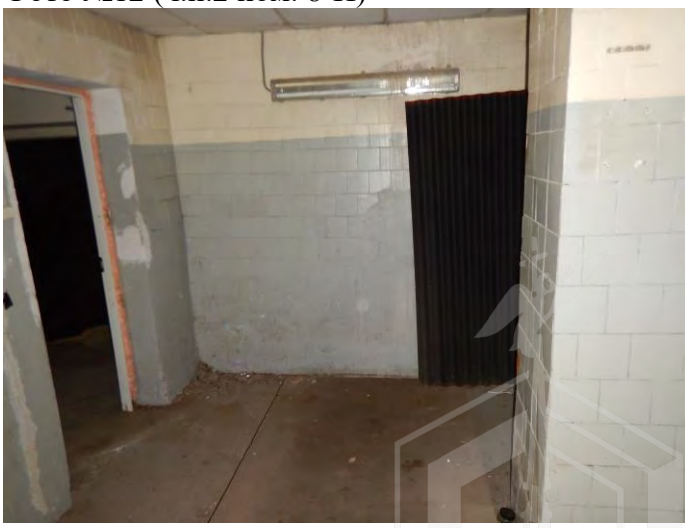
Фото №10 (ч.п.1 пом. 8-Н)



Фото №11 (ч.п.2 пом. 8-Н)



Фото №12 (ч.п.2 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №13 (ч.п.3 пом. 8-Н)



Фото №14 (ч.п.3 пом. 8-Н)

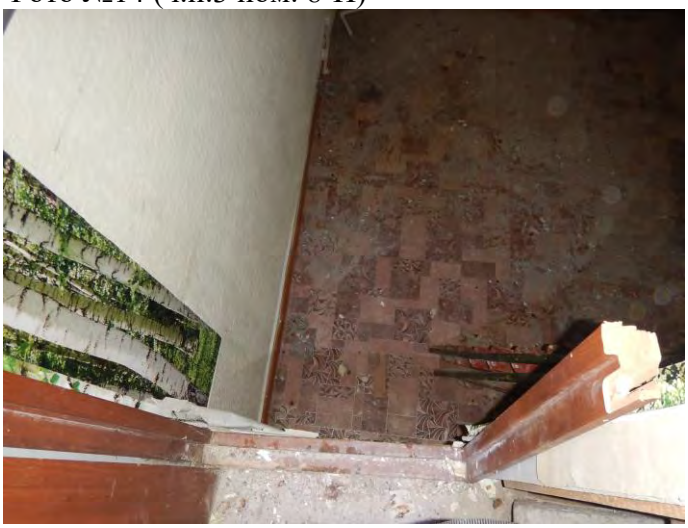


Фото №15 (ч.п.3 пом. 8-Н)



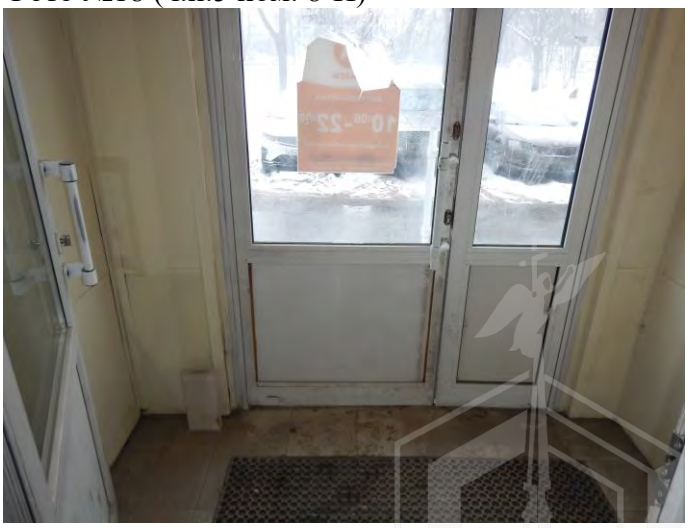
Фото №16 (ч.п.4 пом. 8-Н)



Фото №17 (ч.п.4 пом. 8-Н)



Фото №18 (ч.п.5 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №19 (ч.п.6 пом. 8-Н)

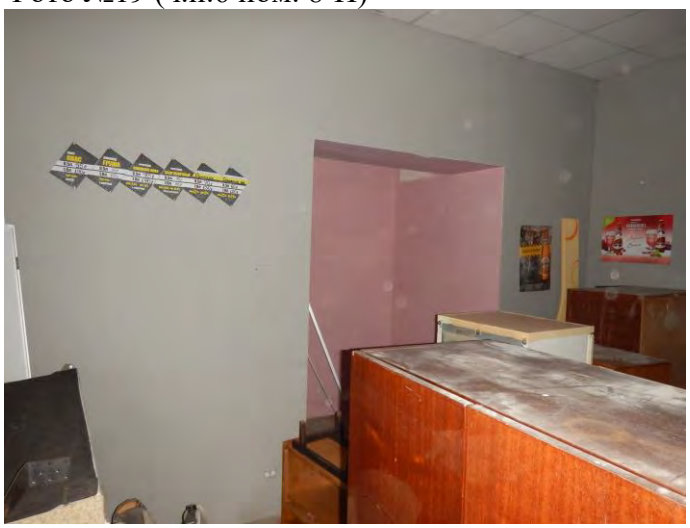


Фото №20 (ч.п.6 пом. 8-Н)

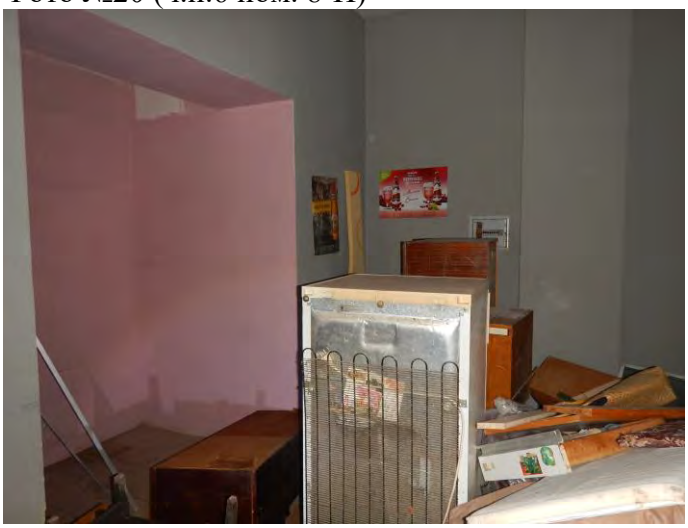


Фото №21 (ч.п.7 пом. 8-Н)



Фото №22 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №23 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №24 (ч.п.8 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №25 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №26 (ч.п.8 пом. 8-Н)

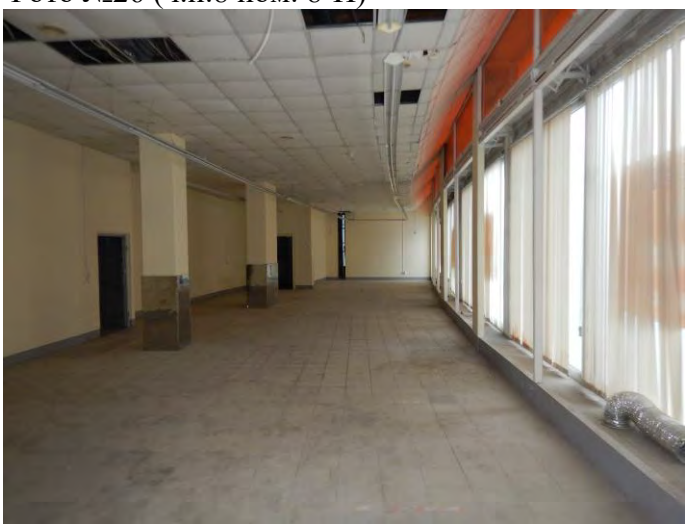


Фото №27 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №28 (ч.п.9 пом. 8-Н)

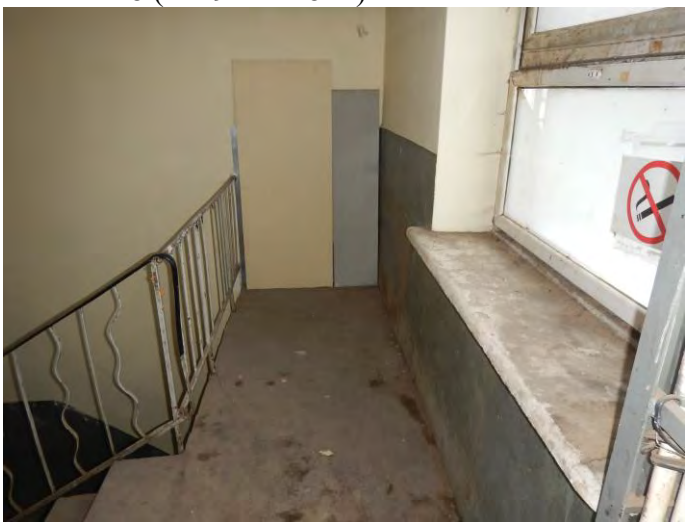


Фото №29 (ч.п.10 пом. 8-Н)



Фото №30 (ч.п.11 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №31 (ч.п.12 пом. 8-Н)



Фото №32 (ч.п.13 пом. 8-Н)



Фото №33 (ч.п.14 пом. 8-Н)

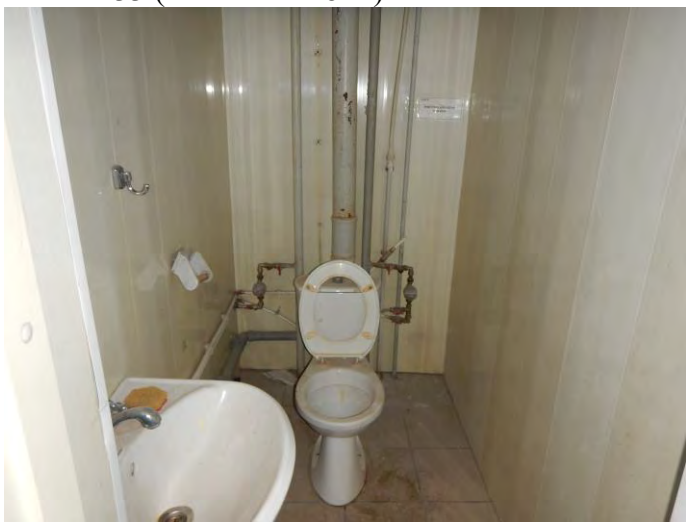


Фото №34 (ч.п.15 пом. 8-Н)



Фото №35 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №36 (ч.п.16 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №37 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №38 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №39 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №40 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №41 (ч.п.16 пом. 8-Н)

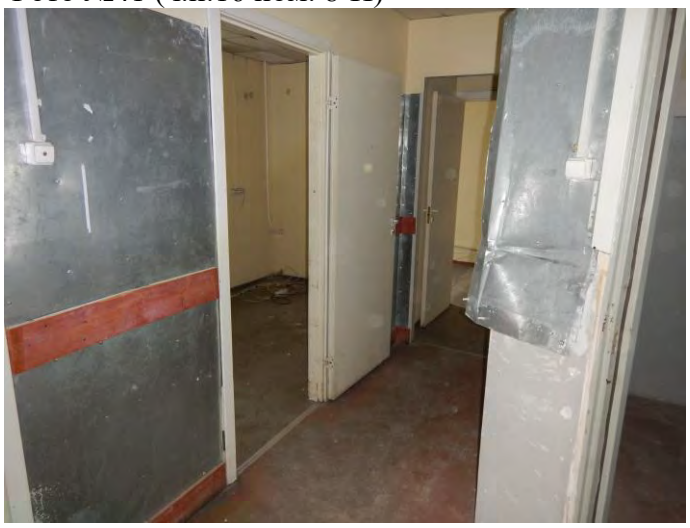


Фото №42 (ч.п.17 пом. 8-Н)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №43(ч.п.18 пом. 8-Н)



Фото №44 (ч.п.19 пом. 8-Н)



Фото №45 (ч.п.19 пом. 8-Н)

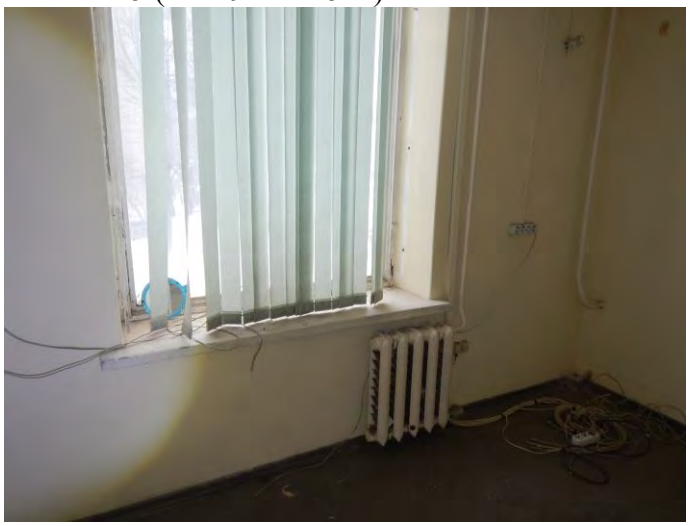


Фото №46 (ч.п.20 пом. 8-Н)



Фото №47 (ч.п.20 пом. 8-Н)

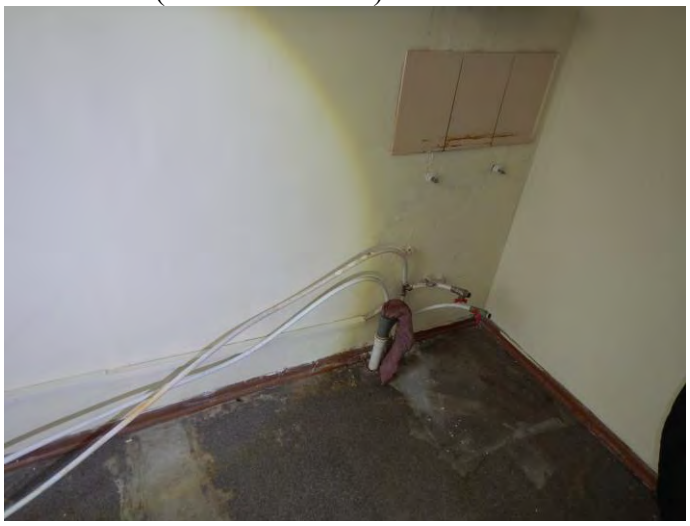
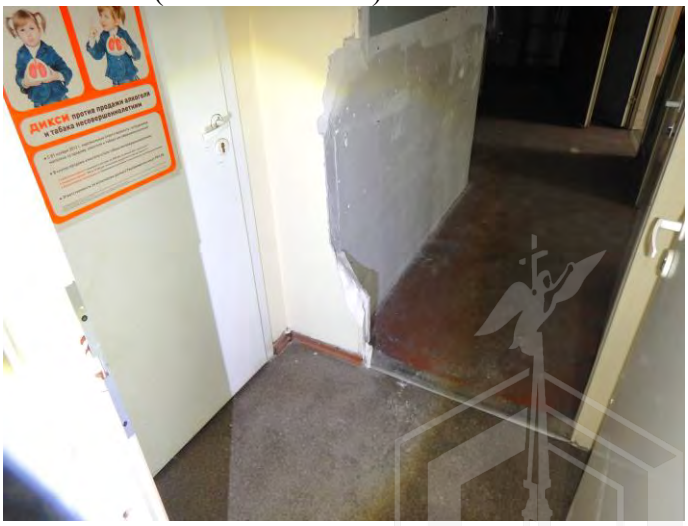


Фото №48 (ч.п.21 пом. 8-Н)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №49 (ч.п.22 пом. 8-Н)

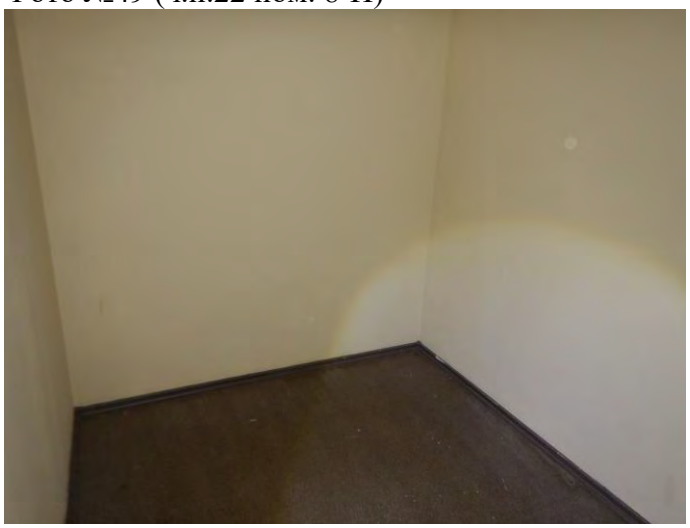


Фото №50 (ч.п.23 пом. 8-Н)



Фото №51 (ч.п.24 пом. 8-Н)



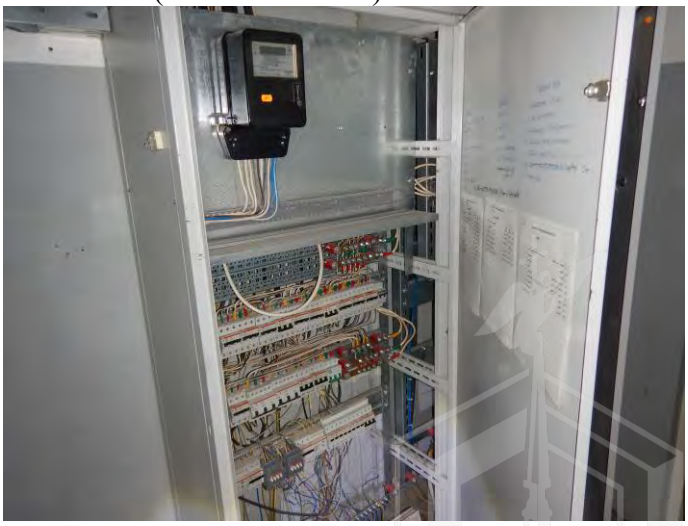
Фото №52 (ч.п.25 пом. 8-Н)



Фото №53 (ч.п.25 пом. 8-Н)



Фото №54 (ч.п.25 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №55 (вход в пом. 11-Н со двора)

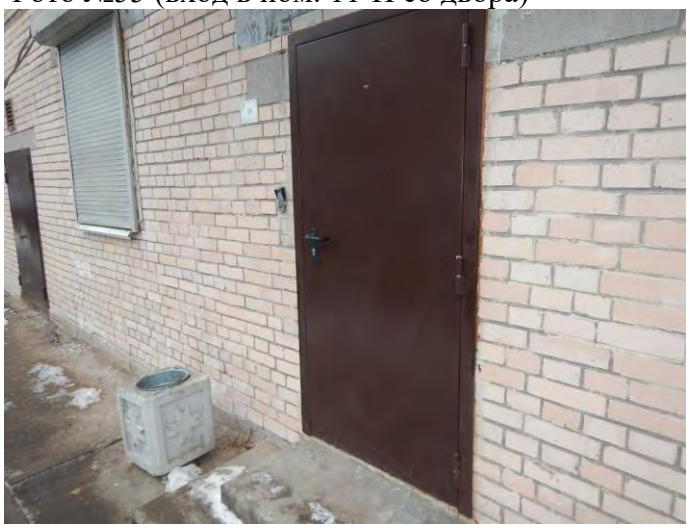


Фото №56 (ч.п.1 пом. 11-Н)

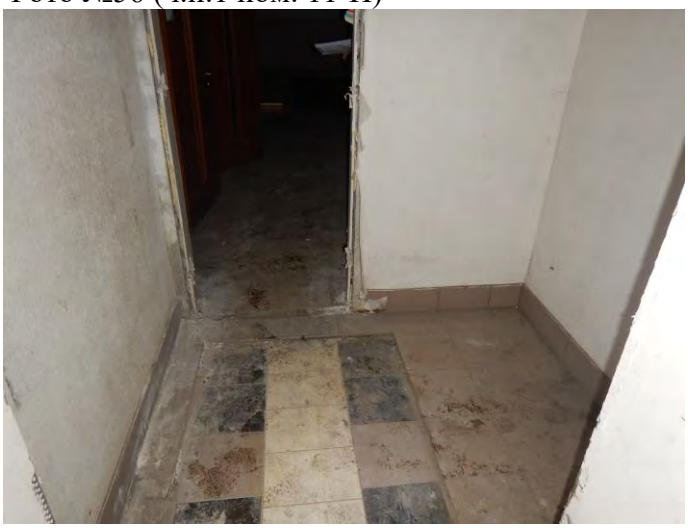


Фото №57 (ч.п.2 пом. 11-Н)



Фото №58 (ч.п.3 пом. 11-Н)



Фото №59 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №60 (ч.п.4 пом. 11-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №61 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №62 (ч.п.4 пом. 11-Н)

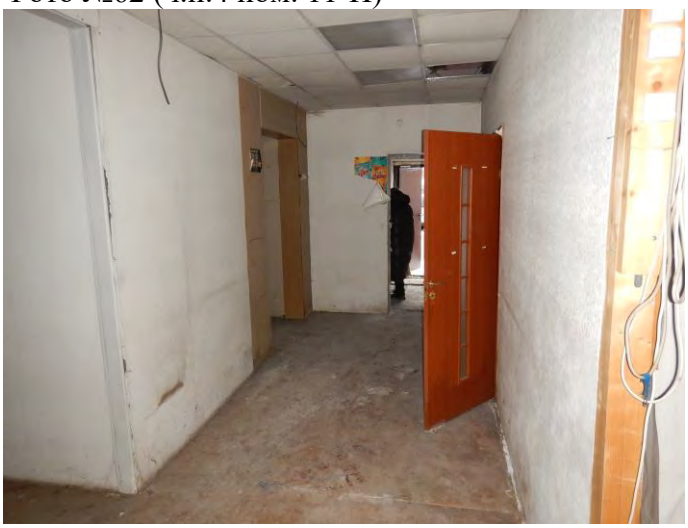


Фото №63 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №64 (ч.п.5 пом. 11-Н)



Фото №65 (ч.п.5 пом. 11-Н)



Фото №66 (ч.п.6 пом. 11-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №67 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №68 (ч.п.7 пом. 11-Н)



Фото №69 (ч.п.7 пом. 11-Н)

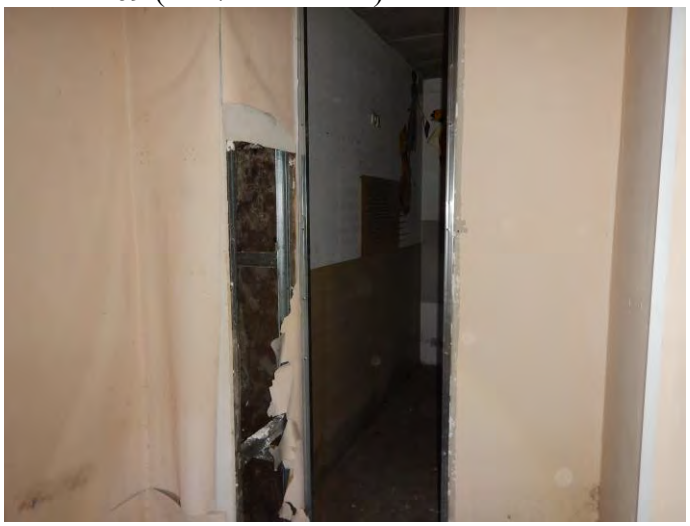


Фото №70 (ч.п.8 пом. 11-Н)

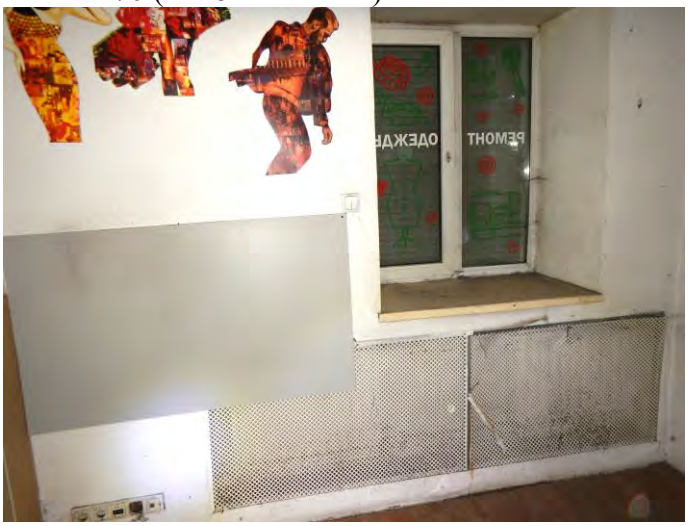


Фото №71 (ч.п.8 пом. 11-Н)



Фото №72 (вход в пом. 69-Н с улицы)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №73 (ч.п.1 пом. 69-Н)



Фото №74 (ч.п.2 пом. 69-Н)



Фото №75 (ч.п.2 пом. 69-Н)



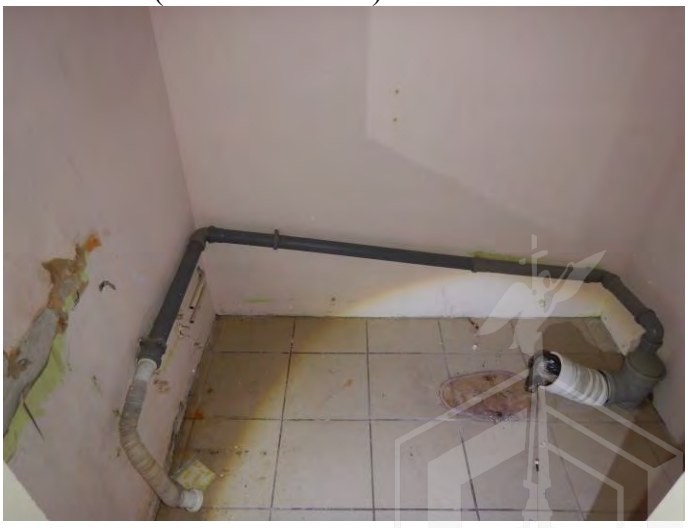
Фото №76 (ч.п.2,3 пом. 69-Н)



Фото №77 (ч.п.2,3 пом. 69-Н)



Фото №78 (ч.п.4 пом. 69-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №79 (ч.п.5 пом. 69-Н)



Фото №80 (ч.п.6 пом. 69-Н)



Фото №81 (ч.п.6 пом. 69-Н)



Фото №82 (ч.п.7 пом. 69-Н)



Фото №83 (вход в пом. 70-Н со двора)



Фото №84 (ч.п.1 пом. 70-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №85 (ч.п.1 пом. 70-Н)

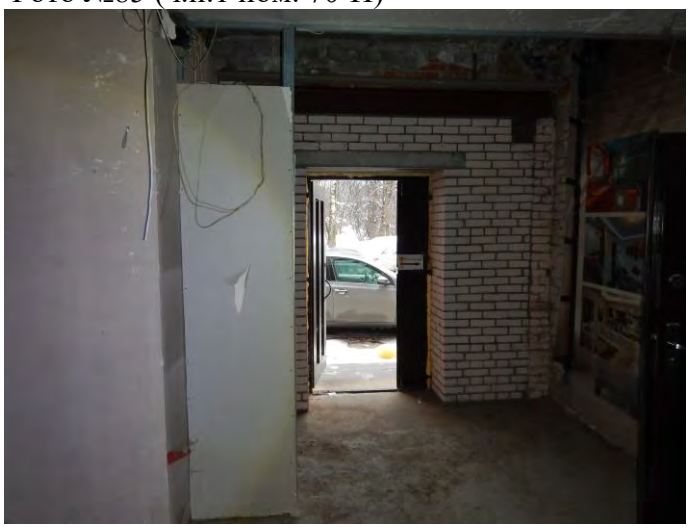


Фото №86 (ч.п.2 пом. 70-Н)



Фото №87 (ч.п.3 пом. 70-Н)

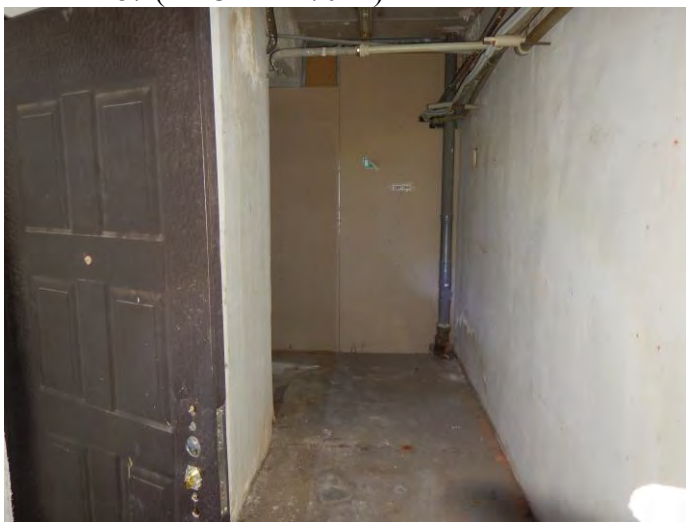


Фото №88 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №89 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №90 (ч.п.3 пом. 70-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №91 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №92 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №93 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №94 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №95 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №96 (ч.п.3 пом. 70-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №97 (ч.п.4 пом. 70-Н)

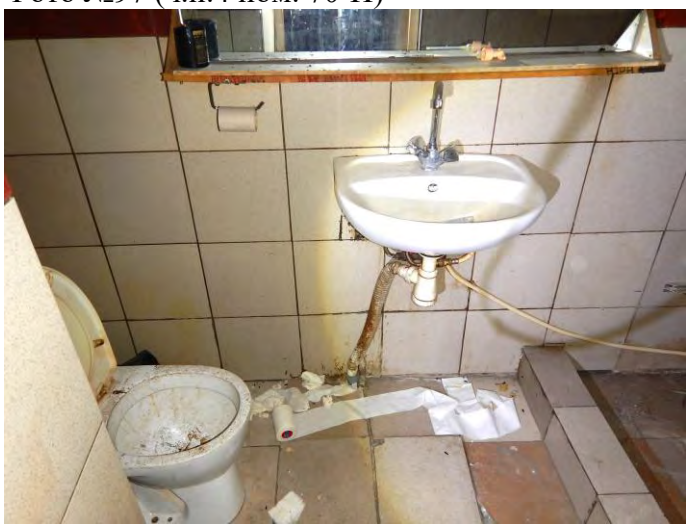


Фото №98 (ч.п.4 пом. 70-Н)

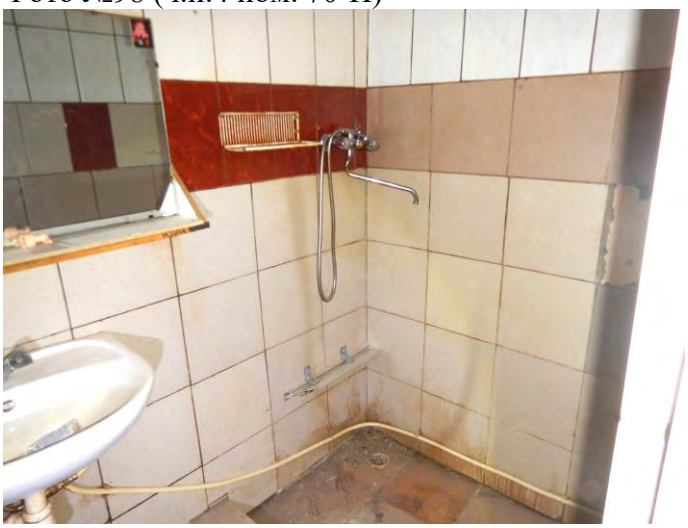


Фото №99 (ч.п.5 пом. 70-Н)



Фото №100 (ч.п.6 пом. 70-Н)



Фото №101 (ч.п.7 пом. 70-Н)

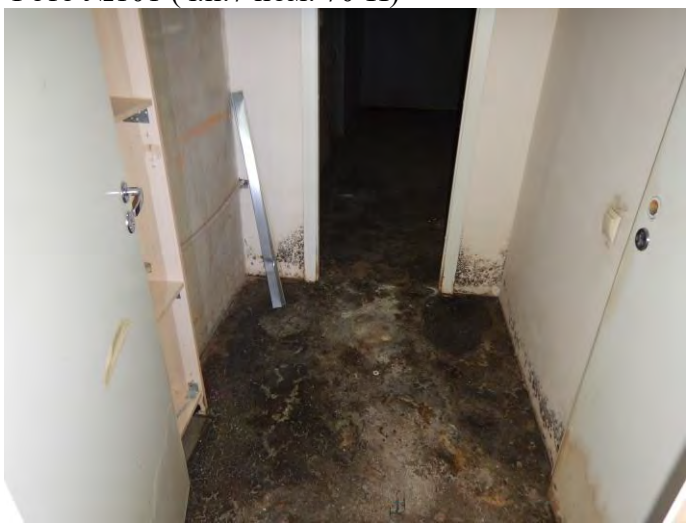


Фото №102 (ч.п.8 пом. 70-Н)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №103 (ч.п.9 пом. 70-Н)



Фото №104 (вход в пом. 72-Н)

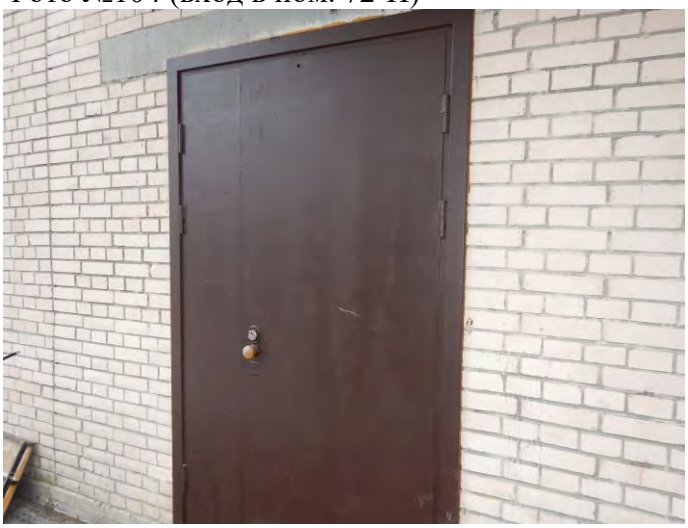


Фото №105 (вход в пом. 72-Н)

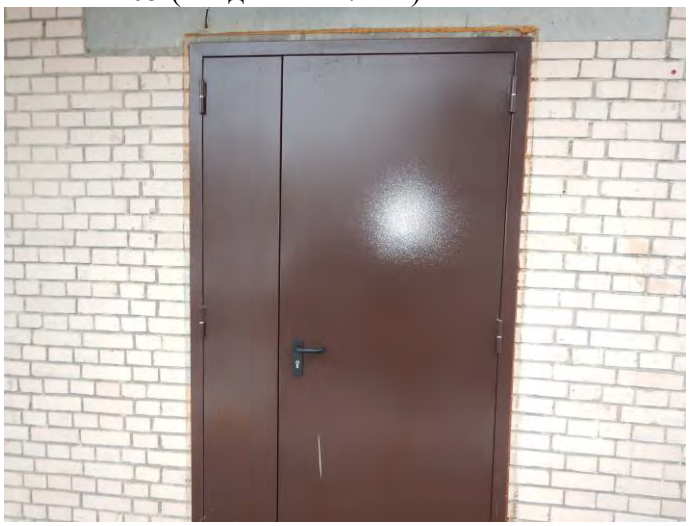


Фото №106 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №107 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №108 (ч.п.1 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №109 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №110 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №111 (ч.п.2 пом. 72-Н)



Фото №112 (ч.п.2 пом. 72-Н)

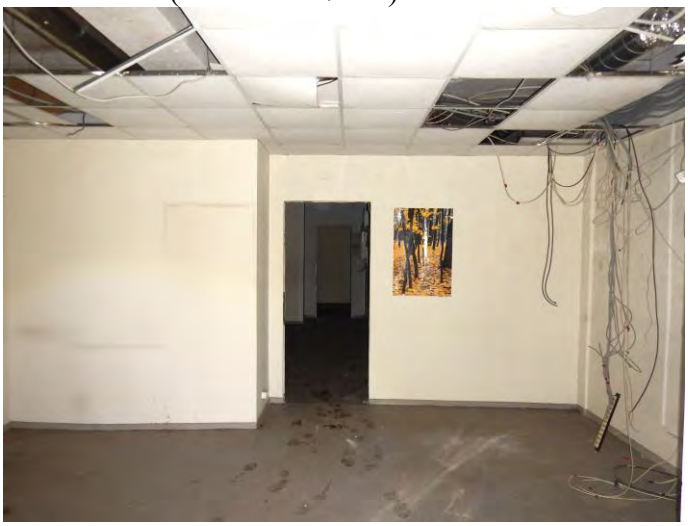


Фото №113 (ч.п.3 пом. 72-Н)



Фото №114 (ч.п.3 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №115 (ч.п.4 пом. 72-Н)



Фото №116 (ч.п.4 пом. 72-Н)



Фото №117 (ч.п.5 пом. 72-Н)

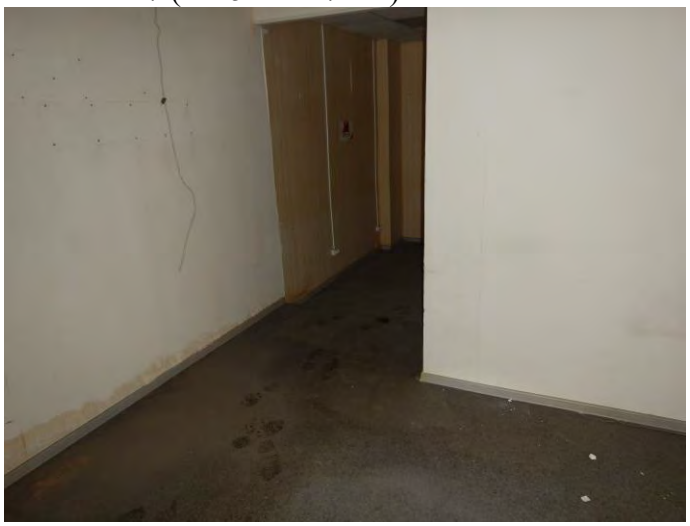


Фото №118 (ч.п.5 пом. 72-Н)



Фото №119 (ч.п.5 пом. 72-Н)



Фото №120 (ч.п.6 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №121 (ч.п.7 пом. 72-Н)

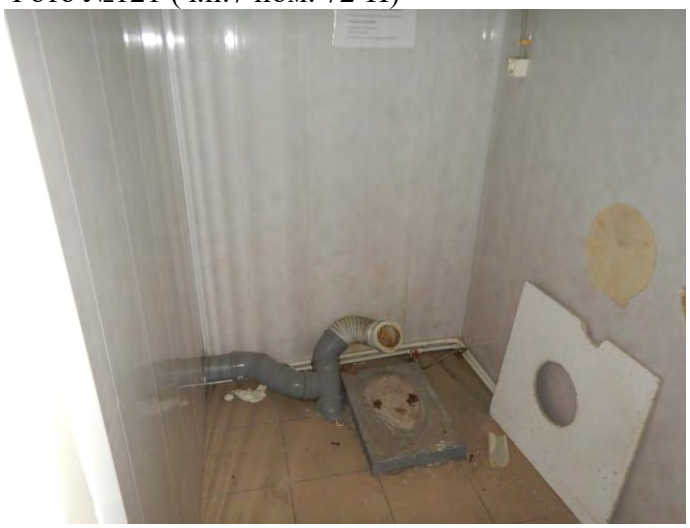


Фото №122 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №123 (ч.п.8 пом. 72-Н)



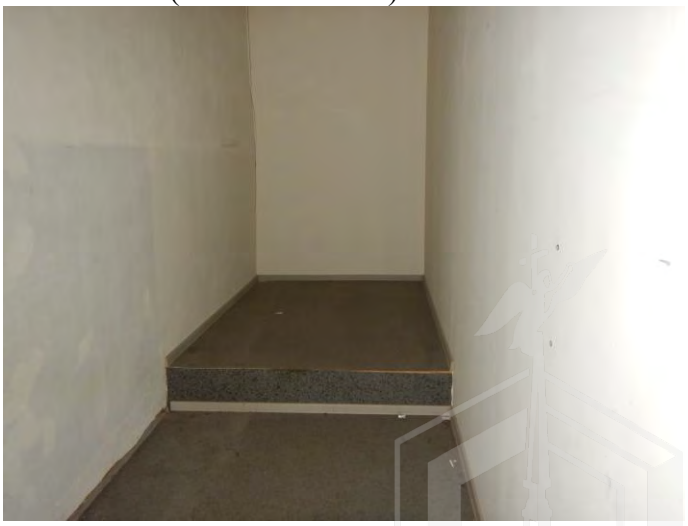
Фото №124 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №125 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №126 (ч.п.9 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №127 (ч.п.10 пом. 72-Н)

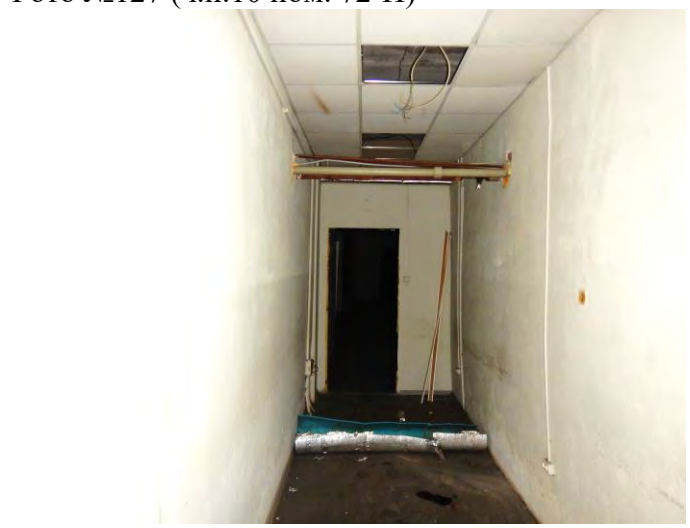


Фото №128 (ч.п.10 пом. 72-Н)



Фото №129 (ч.п.11 пом. 72-Н)



Фото №130 (ч.п.12 пом. 72-Н)



Фото №131 (вход в пом. 73-Н со двора)



Фото №132 (ч.п.1 пом. 73-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №133 (ч.п.1 пом. 73-Н)



Фото №134 (ч.п.1 пом. 73-Н)



Фото №135 (вход в пом. 74-Н со двора)

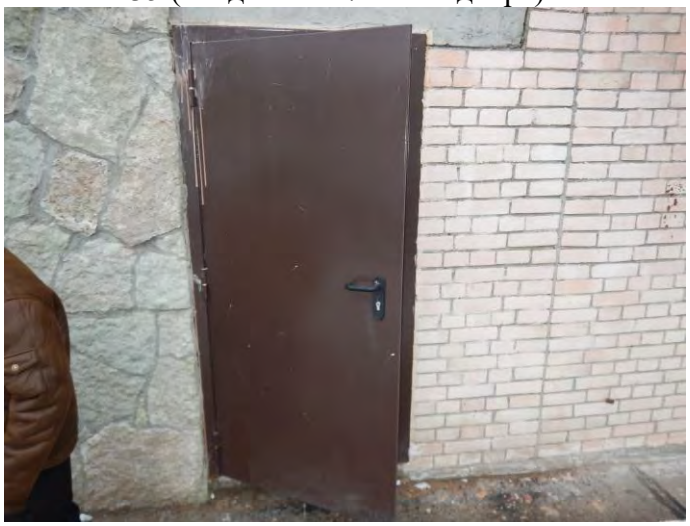


Фото №136 (ч.п.1 пом. 74-Н)



Фото №137 (ч.п.1 пом. 74-Н)

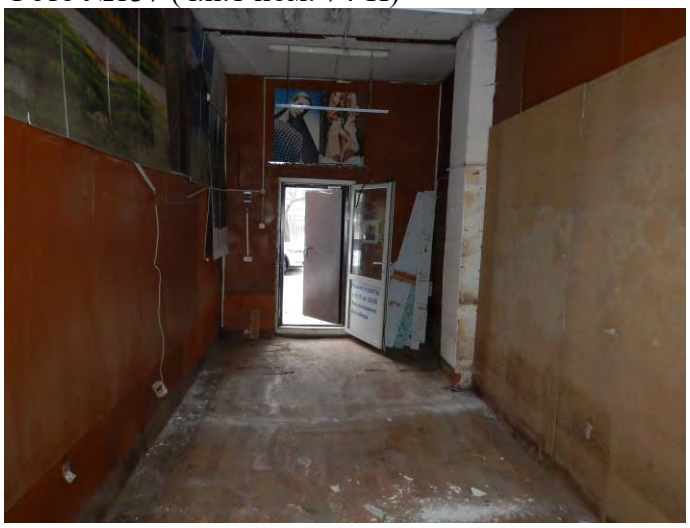


Фото №138 (вход в пом. 77-Н с улицы)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №139 (ч.п.1 пом. 77-Н)



Фото №140 (ч.п.2 пом. 77-Н)



Фото №141 (ч.п.2 пом. 77-Н)

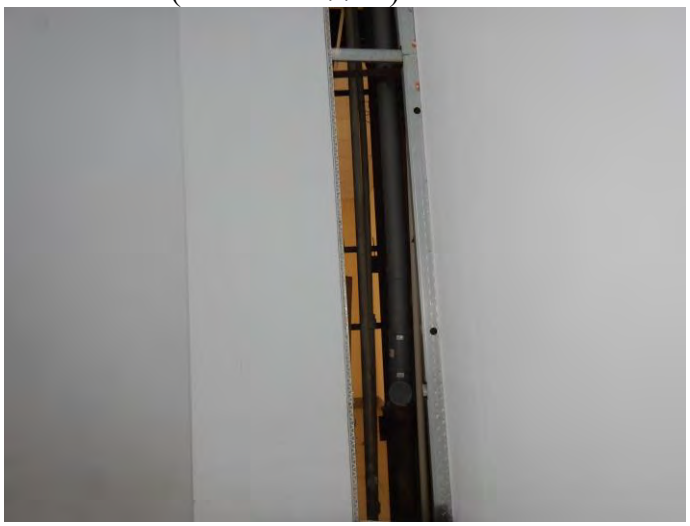


Фото №142 (ч.п.2 пом. 77-Н)



Фото №143 (ч.п.3 пом. 77-Н)

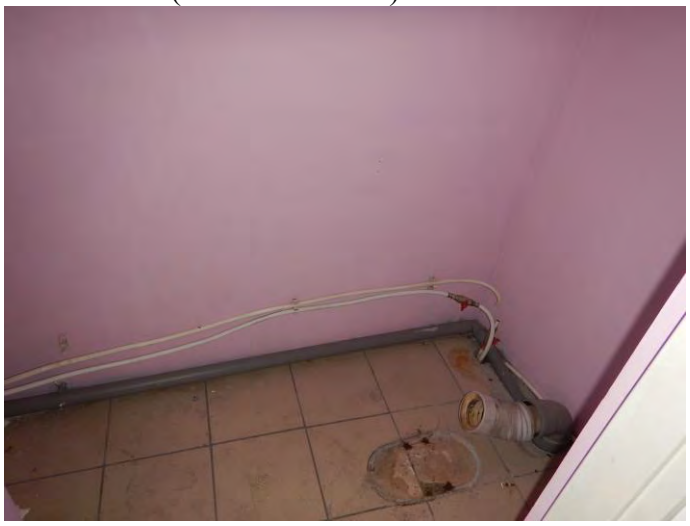


Фото №144 (ч.п.3 пом. 77-Н)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №145 (ч.п.4 пом. 77-Н)



Фото №146 (ч.п.4 пом. 77-Н)



Фото №147 (ч.п.5 пом. 77-Н)



Фото №148 (ч.п.6 пом. 77-Н)



Фото №149 (ч.п.6 пом. 77-Н, ч.п.1 пом. 73-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

№01-57-718/26-0-1 от 19.01.2026

№ 01-57-718/26-0-0 от 19.01.2026
На № 04-07-593/26-0-0 от 19.01.2026

**Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, проспект Непокорённых, дом 74, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

30. 01. 2026

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

26.01.2026 № ИВ-130-624

На № 04-21-540/26-0-0 от 16.01.2026

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00BC7128349BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-4052/26-0-0
от 30.01.2026

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

Акционерное общество «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (АО «ТЭК СПб»)
Малая Морская ул, д. 12, литера А, Санкт-Петербург, 190031, Россия, тел.: (812) 494-86-68, факс: (812) 314-53-54
e-mail: info@aotek.spb.ru, www.aotek.spb.ru
ОКПО 94573653; ОГРН 1257800019322; ИНН/КПП 7838129301/783801001

28.01.2026 № 02-14/3911
На № 04-25-583/26-0-0 от 19.01.2026

О наличии тепловых сетей по адресу:
пр. Непокоренных, д. 74, л. А

Заместителю директора
СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»
Очкивской О.С.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше письмо от 19.01.2026 № 04-25-583/26-0-0, по вопросу предоставления информации о наличии тепловых сетей в нежилых помещениях по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокорённых, д. 74, литера А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н,70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, кадастровый номер: 78:10:0005225:1818, этаж расположения Объекта – цокольный,1, сообщаем следующее.

В указанных границах нежилых помещений тепловых сетей балансовой принадлежности АО «ТЭК СПб» (далее – Общество) нет. Граница раздела балансовой принадлежности с абонентом - первые фланцы отключающей арматуры перед УУТЭ.

Приложение: Схема на 1 л.

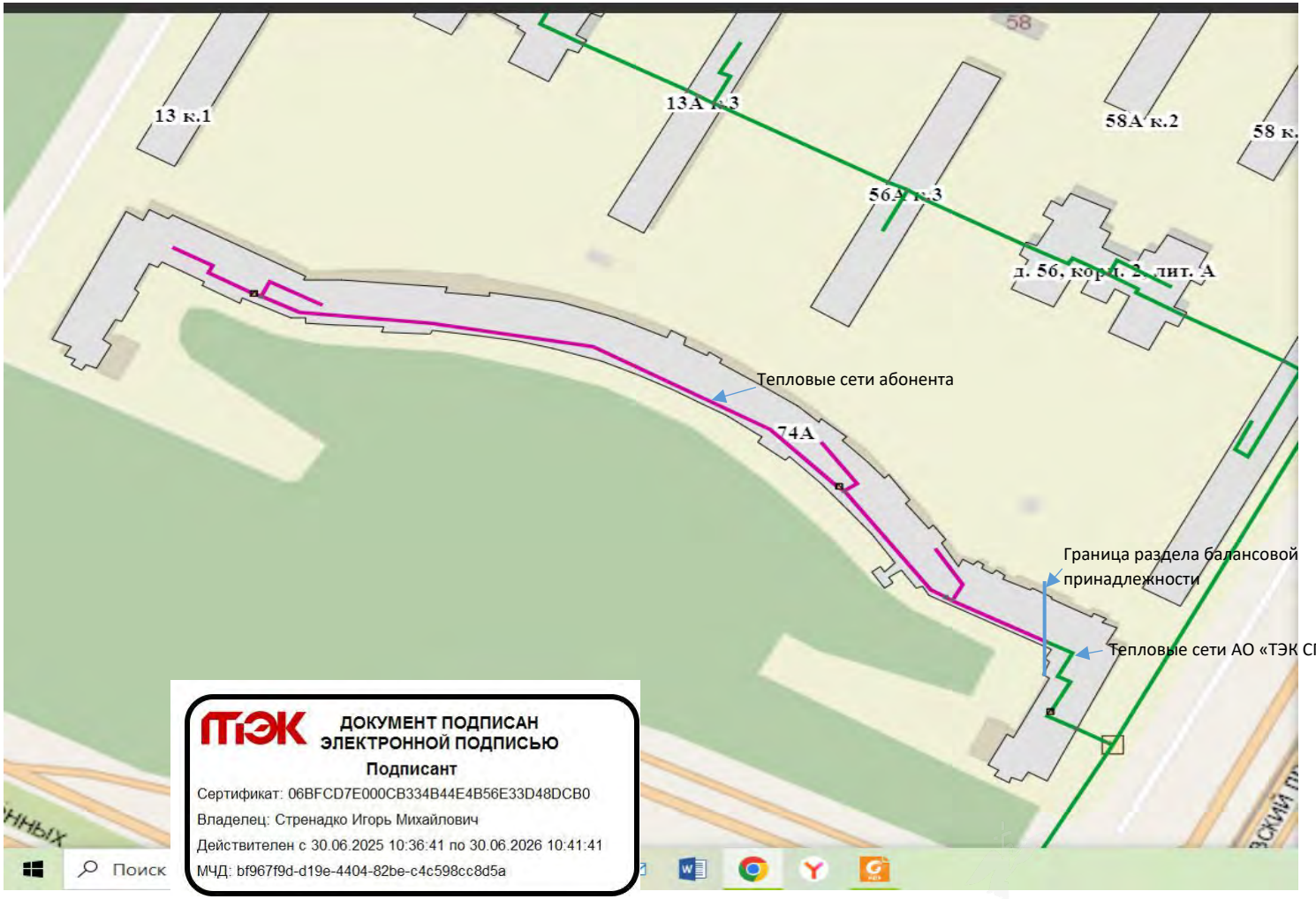
Первый заместитель генерального директора - главный инженер

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подписант
Сертификат: 06BFCD7E000CB334B44E4B56E33D48DCB0
Владелец: Стренадко Игорь Михайлович
Действителен с 30.06.2025 10:36:41 по 30.06.2026 10:41:41
МЧД: bf967f9d-d19e-4404-82be-c4c598cc8d5a

И.М.Стренадко

Карельская А.В., 4948756, м.т. 2642

Пр. Непокоренных, д. 74, лит. А



РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

ПАО "Ленэнерго"
№ 119176

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247
тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 15-16130 от "01" 07 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараракина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

Характеристики выполненного присоединения:

Максимальная мощность: **34,4 (тридцать четыре целых и четыре десятых) кВт**, с учетом присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.
Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями объекта.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение (торговля)	г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, часть пом. 8-Н,11-Н,69-Н,70-Н,72-Н,73-Н,74-Н, 1 этаж (площадь 799,4 кв.м)

Перечень точек присоединения:

ПАО "Ленэнерго"
119176 -

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 7253, ТП 7254 (через распределительную сеть дома)	ПС-155 (ф.155-22, ф.155-115 РП 7255, ТП 7253), ПС-370 (ф.370-54, РП 7255, ТП 7254)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,38 кВ ТП 7253, ТП 7254 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома №74, лит.А по пр. Непокоренных (через распределительную сеть дома)	0,38	34,4	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

Прочие сведения: отсутствует.

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тарараксин Л.В./ _____

Заявитель:
Комитет имущественных отношений
Санкт- Петербурга

Председатель

Дов. от 21.04.2016 № 31-42

Пашковская С.В.
тел.494-39-24
15-26830-ВР-11

ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН:1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5478.11

об оценке рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:
- нежилое помещение с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 18.03.2026г.

Дата составления отчета: 31.03.2026г.

Казань 2026г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 9
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ 10
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 13
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ . 15
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 29
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 53
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 55
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 59
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 76
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 77
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 78
ПРИЛОЖЕНИЕ 79

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Заданием на оценку №11 от 12.03.2026 г. к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО) и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- нежилое помещение с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Дата определения стоимости объекта оценки 18.03.2026 г.

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».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III), «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г (протокол № 28-С) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

Подробная характеристика объектов оценки приведена ниже в отчете.

В отчёте представлено изложение полученной информации, расчётов и анализа, проведённых в ходе оценки.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, составляет на дату оценки 18.03.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	78:10:0005225:1818	1 574,50	15 058 524	12 343 052,46

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Исполнителю.

Оценщик _____ Бессонов Е.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.	**Объект оценки, адрес расположения (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)**	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое помещение с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
2.	**Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения этих прав):**	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрировано
3.	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, 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, пр. Непокоренных, д. 74, литера А, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.
4.	**Обладатель оцениваемых прав:**	Вид права: собственность Субъект права: Санкт-Петербург
5.	**Характеристика объекта оценки, ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое помещение с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н Принимаются в соответствии с представленными документами (Правоустанавливающие и технические документы см. Раздел 7)
6.	**Цель оценки и задачи проведения 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»
7.	**Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:** (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
8.	**Вид стоимости**	Оценке подлежит **рыночная стоимость** *(в соответствие со ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.12 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости " (ФСО II))* Определение рыночной стоимости: - ***рыночная стоимость объекта оценки*** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
9.	**Дополнительный вид стоимости, определяемый в**	Не требуется

	Отчете об оценке:	
10.	**Предпосылки к стоимости**	Рыночные - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная.
11.	**Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):**	18.03.2026 г.
12.	**Дата составления Отчета:**	31.03.2026 г.
13.	**Дата осмотра Объекта оценки:**	18.03.2026 г.
14.	**Особенности проведения осмотра Объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев) либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**	Полный осмотр
15.	**Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации):**	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.
16.	**Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки:** (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Задание на оценку - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-29145860 от 04.03.2026г - Расчет арендной платы №68/ПЗ-099466 от 04.03.2026г. за нежилое помещение к договору аренды нежилого фонда - Справка для расчета арендной платы - Акт обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2026г - Письмо СПб ГКУ ЦИОООК № 01-57-718/26-0-1 от 19.01.2026г - Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-624 от 26.01.2026г - Письмо АО «ТЭК СПб» № 02-14/3911 от 28.01.2026г - Акт об осуществлении технологического присоединения № 15-26830 от 08.07.2016г
17.	**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:**	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
18.	**Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):**	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
19.	**Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку):**	Не выявлены
20.	**Требования к отчету об оценке:**	Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями в редакции Федеральных законов, Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7).
21.	**Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:**	Не привлекаются

22.	**Форма составления отчета об оценке:**	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.
23.	**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:**	Отчет об оценке может использоваться в целях заключения с ПАО «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195) договора аренды на новый срок для использования под нежилые цели. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
24.	**Форма представления итоговой стоимости:**	- 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.
25.	**Иные специфические требования к отчету об оценке:**	Не предусмотрены
26.	**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:**	Не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

11. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об Объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственность за ее достоверность. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Задание на оценку №11 от 12.03.2026 г. к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО Санкт-Петербурга) и ООО «КонТраст».
Порядковый номер отчета:	5478.11
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	18.03.2026г.
Дата составления отчета:	31.03.2026г.
Объект оценки	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое помещение с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрировано

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, составляет на дату оценки 18.03.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	78:10:0005225:1818	1 574,50	15 058 524	12 343 052,46

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку стоимости объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим Отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном Отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном Отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих

влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял рыночную стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

3.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

Специальных допущений не предусмотрено.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

3.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались

полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком и представителем оценочной компании.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

16. В соответствии с зданием на оценку, Оценка проведена с полным осмотром объекта-оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям, документам, представленным заказчиком оценки, а также визуальному осмотру. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте-оценки.

3.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	**Бессонов Евгений Вадимович**
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 0027350 от 14.07.2020 года о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр РОО 30.03.2012 г., регистрационный № 007912 (Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована 17.07.2020г. Юридический адрес: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2);
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ВСВ №1714516 от 05.07.2005г. Государственное образовательное учреждение Сибирская академия государственной службы г. Новосибирск. Присвоена квалификация – экономист по специальности «Финансы и кредит»; - Диплом: ПП-I №233981 от 28.11.2008г. Институт профессиональной оценки г. Москва. Получен государственный диплом о профессиональной переподготовке.
Сведения о квалификационном аттестате	- Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», номер: 038404-1, выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Дата выдачи: 07.06.2024г. Действителен до: 07.06.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №922/2869485151, выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 09 сентября 2025 года по 08 сентября 2026 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 e-mail: info@contrust.bz контактный телефон: 8 (987) 277-50-90
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Степень участия Оценщика по данному договору	Расчетная часть и оформление Отчета
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.
Краткое наименование	КИО Санкт-Петербурга
Адрес юридический и почтовый:	191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, помещение 2-Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002г
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001 УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000) Банк получателя: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка России// УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург БИК 014030106 Р/с 03221643400000007200 К/с 40102810945370000005 Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2966147026 на страховую сумму в размере 2 000 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; •размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Квалификация привлеченного специалиста	Специалист ООО «Контраст»
Опыт работы	Более 1 года
ФИО	Гарифуллина Ирина Сергеевна
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация объекта оценки

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

5.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости.

К перечню обязательных к применению методических рекомендаций отнесены: «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия». В данном случае не применялись, т.к. объект оценки не является объектом культурного наследия.

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Русское общество оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте http://sroroo.ru/ .

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

- осуществление экспертизы отчетов.

5.4. Обоснование применения стандартов.

- В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных протоколом 28-С Совета СПОД РОО от 07.11.2022г.

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2, регистрационный №007912, дата включения в реестр членов РОО: 30.03.2012г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

В настоящей работе оценивается объект оценки:

Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- нежилое помещение с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Задание на оценку
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-29145860 от 04.03.2026г
- Расчет арендной платы №68/ПЗ-099466 от 04.03.2026г. за нежилое помещение к договору аренды нежилого фонда
- Справка для расчета арендной платы
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2026г
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООК № 01-57-718/26-0-1 от 19.01.2026г
- Письмо Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-624 от 26.01.2026г
- Письмо АО «ТЭК СПб» № 02-14/3911 от 28.01.2026г
- Акт об осуществлении технологического присоединения № 15-26830 от 08.07.2016г

Для целей оценки в настоящей работе объект оценки оценивается, с учетом его фактического назначения и разрешенного использования.

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

В соответствии с зданием Оценка проводится с проведением полного осмотра.

Характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра, а также общедоступных сведений. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленные ниже табличные формы.

Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ пп	Наименование	Значение
	Характеристики объекта оценки	
1	Объект оценки	право владения и пользования (право аренды)
2	Тип недвижимости	помещение
3	Наименование	нежилое помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н,73-Н,74-Н,77-Н
4	Функциональное назначение	помещение торгового назначения
5	Кадастровый номер	78:10:0005225:1818
6	Адрес	г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
7	Общая площадь, кв.м	1 574,5
8	Этаж расположения	Этаж № цокольный, Этаж № 1
9	Отделка	Стандартная отделка. Требует частичного ремонта.
10	Инженерные системы	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
11	Наличие отдельного входа	3 отдельных с улицы, 9 отдельных со двора
12	Наличие перепланировки/ переустройства (Акт обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2026г)	в ч.п.3 пом. 8-Н демонтирован лестничный пролет (фото №13,14). перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 пом. 11-Н частично демонтирована. в перегородке в ч.п.4 пом. 11-Н оборудован дверной проем. перегородки с дверными проемами между ч.п.2 и ч.п.3 пом. 69-Н демонтированы. в ч.п.6 пом. 69-Н оборудована ниша.
13	Кадастровая стоимость, рублей https://lk.rosreestr.ru/	243 417 241,03
14	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	154 599,71
15	Вид права	Собственность
16	Правообладатель	Санкт-Петербург
17	Оцениваемое право	Право аренды
18	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19	Документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-29145860 от 04.03.2026г
20	Объект культурного наследия	Не является
21	Сооружение гражданской обороны	Не является
22	Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
23	Балансовая стоимость, рублей	нет сведений
24	Прочие условия:	- определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом НДС и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.
	Характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
25	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:10:0005225:1020
26	Объект недвижимости	здание
27	Функциональное назначение	Многоквартирный дом
28	Год постройки	1977
29	Этажность	13
30	Фундамент	нет сведений
31	Стены	кирпичные
32	Перекрытия	железобетонные
33	Кровля	нет сведений
34	Наличие инж. систем	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
35	Физическое состояние по данным визуального осмотра	Удовлетворительное

Данные по помещению согласно порталу https://lk.rosreestr.ru/

Помещение

Дата обновления информации: 18.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005225:1818
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
Площадь, кв.м	1574.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	243417241.03
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:10:5225:11:23:20
Кадастровый номер	78:10:5225:0:23:20

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-37/034/2011-196 от 11.05.2011

Данные по зданию, в котором расположено помещение согласно порталу https://lk.rosreestr.ru/

Здание

Дата обновления информации: 18.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005225:1020
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А
Площадь, кв.м	35904.6
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	13
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1977

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	873392640.21
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:10:5225:11:23

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

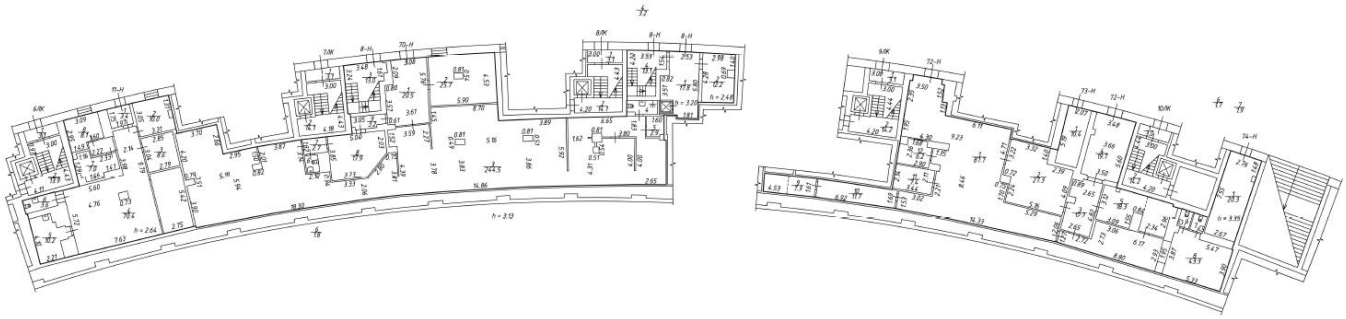
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Экспликации помещения, по данным Выписки ЕГРН:

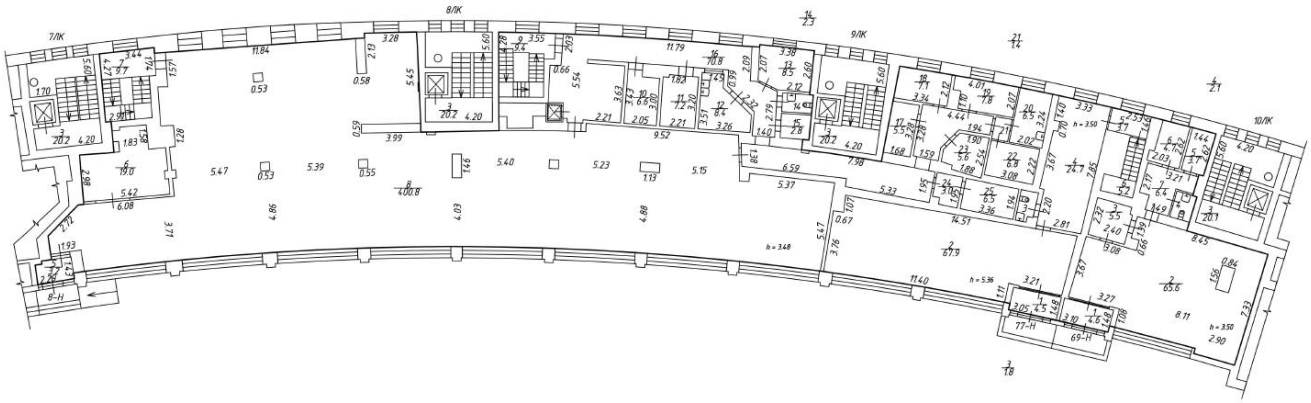
цокольный этаж

План части цокольного этажа



1 этаж

План части 1 этажа



Характеристика месторасположения объекта оценки

Таблица 7.2 Характеристика месторасположения объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
Административный район	Калининский район
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Удален (в ближайшем окружении объектов, влияющих на экологию, не выявлено).
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее, асфальтовое покрытие
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая застройка
Квартал местоположения объекта	Квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – улицей Верности, с юга – проспект Непокоренных, с запада – проспект Меншиковский, с востока – проспект Пискаревский
Расположение в квартале	Здание расположено на удалении от автодороги, на 2-й линии
Окружение	Многоквартирные жилые дома, административно-торговые объекты, туристические объекты.
Характеристика месторасположения, транспортная доступность	Объект расположен на пересечении проспекта Непокоренных и проспекта Пискаревский. Все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры расположены на незначительном удалении. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
Доступность общественным транспортом	Рядом проходят маршруты автобусов и маршрутных такси
Станция метро	Метро «Площадь Мужества» на расстоянии 3,8 км
Автомобильный трафик	Средний
Пешеходный трафик	Средний
Подъездные пути, условия парковки	- возможен подъезд легкового и среднегабаритного грузового транспорта - объект оценки имеет хорошие условия для осуществления парковки
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка средней плотности, инфраструктура развита

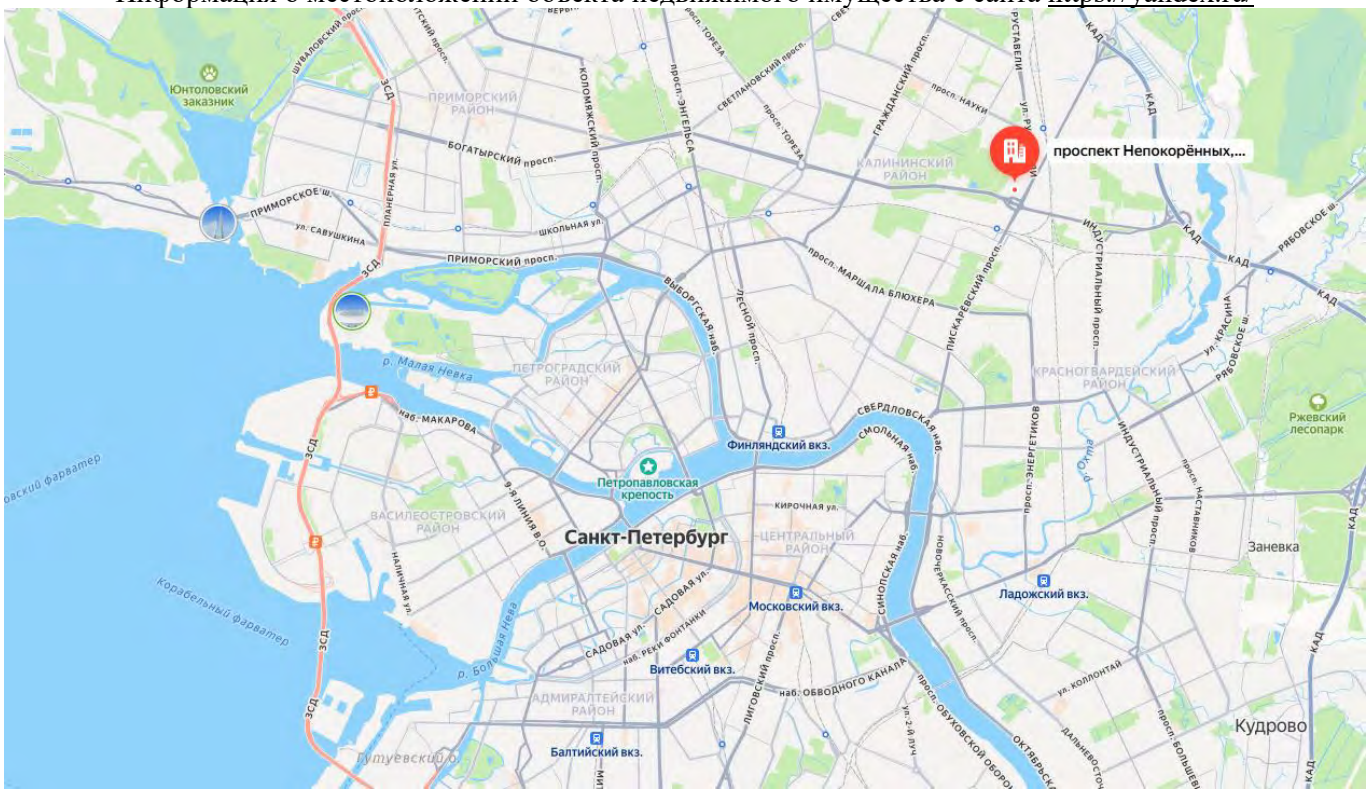
Все эти факторы были учтены Оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

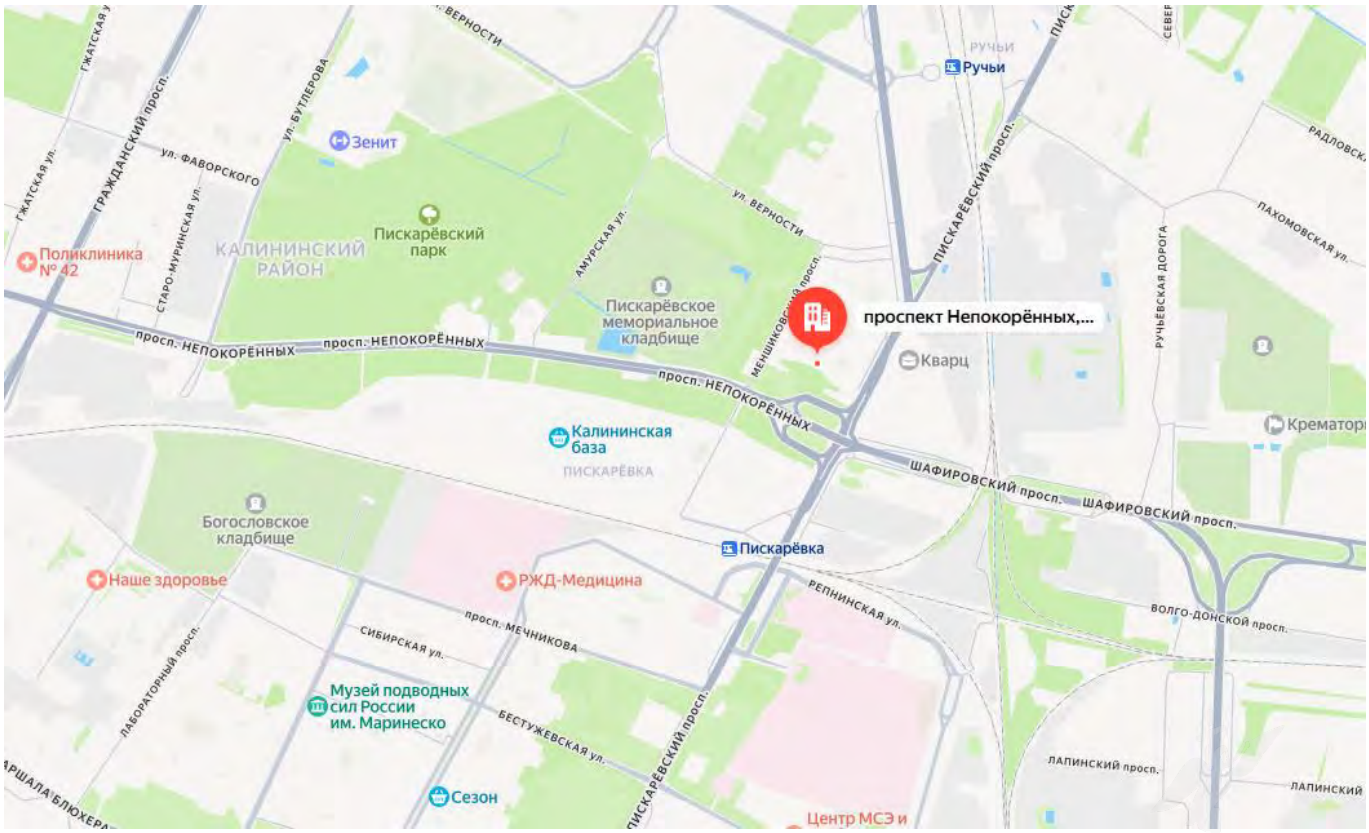
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Информация о местоположении объекта недвижимого имущества с сайта https://yandex.ru/

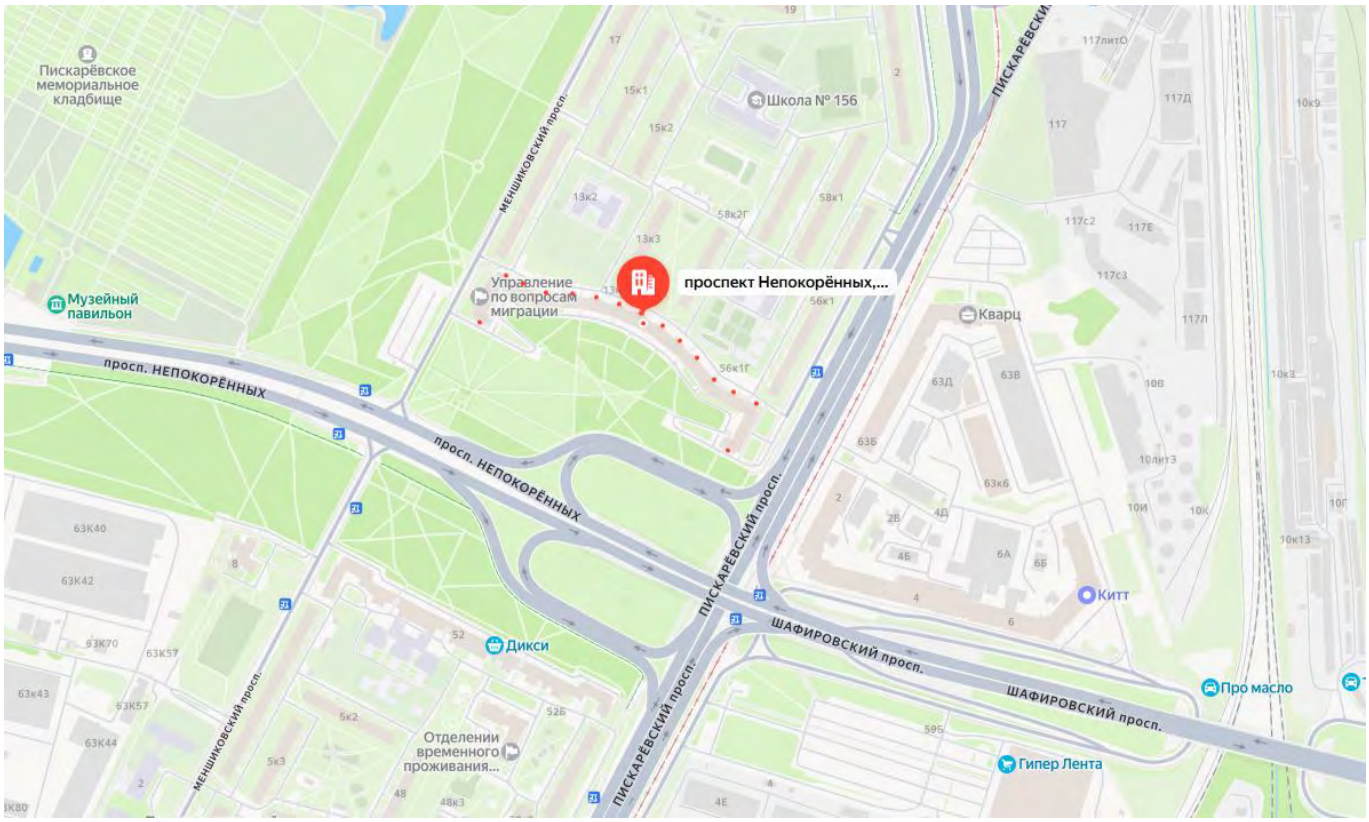


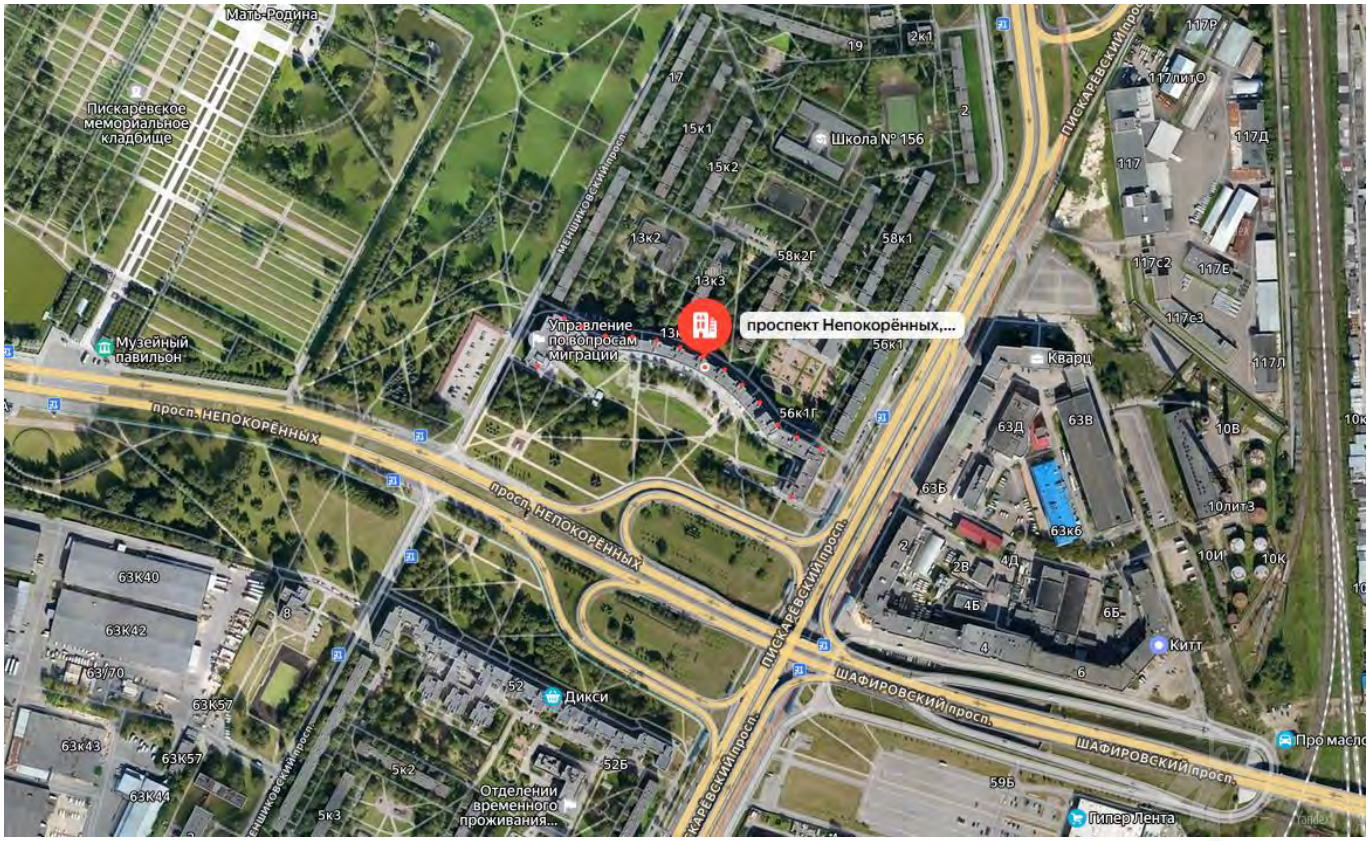


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001







Характеристики, данные, технические параметры объекта оценки установлены на основании предоставленных заказчиком документов, визуального осмотра, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Не установлено

7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Исполнителем не выявлены.

7.4. Основные принципы оценки рыночной стоимости объекта оценки

Очевидно, что рыночная стоимость объекта оценки, в первую очередь, зависит от его технических характеристик, компании производителя, износа и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другой объекта оценки эквивалентной полезности.

Традиционно в оценочной практике определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют объекта оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Принцип замещения — рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта. Следовательно, стоимость конкретного объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный объект оценки, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от неё.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость объекта оценки зависит от влияния внешних факторов. *Принцип соответствия* — оцениваемый объект имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность объекта оценки, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

7.5. Фотографии Объекта оценки

Фотоматериалы объекта оценки см. Приложения

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (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».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. 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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

8.1.1. О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги 2025 года

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г, по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее1 – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году2 , что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за

последние 10 лет. Двузначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г1 годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г2). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению1 за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г

после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	**1,0**	**1,0**	**1,9**	**0,1**	**1,0**	**0,6**	**1,1**	**1,4**	**4,9**	**5,3**	**4,0**	**5,0**	**5,9**	**4,1**
Сельское хозяйство	**4,9**	**12,0**	**15,5**	**20,4**	**7,2**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**	**-7,3**	**-6,4**	**10,5**	**1,5**	**0,2**
Строительство	**2,5**	**2,3**	**4,8**	**0,1**	**0,6**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**	**5,9**	**0,5**	**5,2**	**3,2**	**9,0**
Оптовая торговля	**-2,8**	**-2,0**	**1,5**	**-5,6**	**-2,5**	**-2,8**	**-4,2**	**-2,1**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**
Суммарный оборот	**2,9**	**4,1**	**3,9**	**3,6**	**4,8**	**2,5**	**2,1**	**2,7**	**7,1**	**5,1**	**6,0**	**7,8**	**9,9**	**8,0**
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	**-0,7**	**-0,5**	**-1,3**	**-3,0**	**2,7**	**-1,7**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**	**0,9**	**0,4**	**-0,9**	**1,5**	**-0,6**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	**0,5[1]**	-	-	-	**-3,1**	**1,5**	**8,7**	**8,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**
Промышленное производство**	**1,3**	**2,3**	**3,7**	**0,4**	**2,5**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	**8,7**	**6,6**	**5,6/6,5[2]**	**6,6**	**7,7**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
						Рынок труда и доходы населения								
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8[3]	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772[3]	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2[3]	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В январе-сентябре 2025 г.
[2] В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.
[3] В январе-ноябре 2025 г.
** Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).*
*** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.*

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**1,3**	**2,3**	**3,7**	**0,4**	**2,5**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,6**	**-0,4**	**-2,8**	**0,4**	**1,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**	**-0,5**	**-1,3**	**-1,4**	**0,9**	**-1,0**
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	**3,6**	**4,3**	**7,8**	**1,0**	**3,5**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**	**10,9**	**6,3**	**9,1**	**10,2**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,5**	**0,2**	**1,2**	**-0,5**	**0,0**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**	**4,2**	**3,1**	**5,8**	**7,6**	**5,2**
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,5**	**-2,8**	**-2,3**	**-2,9**	**-3,1**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**	**10,9**	**4,9**	**10,3**	**15,5**	**11,4**
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-5,1**	**-8,7**	**-9,1**	**-9,1**	**-7,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**	**2,2**	**1,1**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,4**	**-0,2**	**-0,8**	**0,4**	**-0,1**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,5**	**-0,2**	**1,2**	**-1,4**	**-0,1**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**	**6,9**	**5,4**	**5,2**	**8,7**	**4,9**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,3**	**-7,4**	**-5,7**	**-6,4**	**-9,5**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**	**5,1**	**4,8**	**6,2**	**13,1**	**0,9**
металлургический комплекс	**2,8**	**6,3**	**18,0**	**-1,4**	**1,6**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**	**6,3**	**5,1**	**3,3**	**9,5**	**8,7**	**8,7**
в т.ч.														
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	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 2025 г.

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

8.1.2. О текущей ценовой ситуации. 13 марта 2026 года.

Потребительская инфляция в феврале 2026 года

1. В феврале 2026 года, по данным Росстата, на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,73% м/м (январь 2026 года: 1,62% м/м), с поправкой на сезонность замедление до 0,55% м/м SA.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале темпы роста цен снизились до 0,84% м/м. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 3,67% м/м, на остальные продукты питания – до 0,42% м/м. Ускорилось снижение цен на масло сливочное (до -1,4% м/м) и мясо птицы (до -1,0% м/м). Возобновилось удешевление свинины (-1,3% м/м), масла подсолнечного (-0,3% м/м), молока и молочной продукции (-0,4% м/м), сыра (-0,3% м/м), муки пшеничной (-0,6% м/м), макаронных и крупяных изделий (-0,1% м/м).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,28% м/м, с поправкой на сезонность – до 0,30% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,22% м/м. Возобновилось снижение цен на электротовары (-1,2% м/м), продолжилось удешевление одежды (-0,3% м/м) и обуви (-0,5% м/м). Замедлился рост цен на легковые автомобили (до 0,2% м/м), в том числе на отечественные автомобили и подержанные иномарки (до 0,2% м/м), а также на новые импортные автомобили (до 0,1% м/м). Замедлился рост цен на строительные материалы (до 0,3% м/м). На бензин в феврале рост цен замедлился до 0,6% м/м, на дизельное топливо – до 0,1% м/м.

4. В секторе услуг в феврале темпы роста цен снизились до 1,1% м/м, с поправкой на сезонность – также до 1,1% м/м SA. Подешевели услуги страхования (-0,3% м/м), замедлилось удорожание услуг санаториев и гостиниц (до 1,0% м/м), медицинских (до 1,4% м/м) и бытовых (до 1,0% м/м) услуг.

Потребительская инфляция с 3 по 10 марта

5. За период с 3 по 10 марта 2026 года инфляция составила 0,11% н/н.

6. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,13% н/н. Плодоовощная продукция подешевела на -0,2% н/н при ускорении снижения цен на огурцы (до -8,0% н/н) и яблоки (до -0,3% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,16% н/н. Подешевели мясо птицы (-0,3% н/н) и баранина (-0,6% н/н), масло сливочное (-0,1% н/н) и кефир (-0,2% н/н), замедлился рост цен на яйца (до 2,6% н/н) и муку пшеничную (до 0,2% н/н).

7. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,10% н/н. Цены на электро- и бытовые приборы изменились на 0,2% н/н, на легковые автомобили – на 0,1% н/н, в том числе на импортные автомобили динамика цен составила 0,2%, на отечественные авто околонулевой рост цен (0,02%). Продолжили дешеветь строительные материалы (-0,3% н/н), одежда (-0,2% н/н), возобновилось снижение цен на бытовую химию (-0,2% н/н). На бензин рост цен составил 0,2% н/н, дизельное топливо подешевело на -0,01%.

8. В сегменте наблюдаемых услуг темпы роста цен за период с 3 по 10 марта составили 0,10% н/н. Продолжилось снижение цен на поездку на отдых на Черноморское побережье России (-0,5% н/н), снизился темп роста цен на услуги гостиниц (до 0,2% н/н) и на услуги санаториев (до 0,1% н/н). Динамика цен на бытовые услуги и на услуги по восстановлению зуба пломбой составила по 0,3% н/н.

Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО увеличился на 0,9% по отношению к январю, однако был ниже на 1,0% аналогичного периода 2025 г. (в январе -0,3% м/м и -0,3% г/г). В разрезе товаров отмечается рост индексов для мяса (+0,8%), зерновых (+1,1%) и растительных масел (+3,3%). Снижение зафиксировано в показателях молочной продукции (-1,2%) и сахара (-4,1%).

В период с 3 по 10 марта на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 2,1% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в марте стоимость продовольствия увеличилась на 8,6% г/г.

В отчетный период возобновился рост цен на сахар-сырец (+3,2%), соевые бобы (+2,7%) и свинину (+0,5%). Сохранили положительную динамику котировки пшеницы в США (+3,4%), кукурузы (+1,6%), белого сахара (+1,0%), соевого (+6,3%) и пальмового (+6,1%) масел. Стоимость говядины продолжила снижаться (-1,0%). После стабилизации неделей ранее подешевела пшеница во Франции (-2,8%).

2. На мировом рынке удобрений цены снизились на -0,8% (+8,1% на прошлой неделе) на фоне отрицательной динамики в показателях как смешанных (-0,6%), так и азотных (-0,9%) удобрений. В годовом выражении в марте котировки выросли на 27,1% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 1,4% (+0,4% на прошлой неделе) в связи с удорожанием железной руды (+3,7%), металлолома (+0,7%) и металлопроката (+1,2%). Стоимость арматуры сохранилась на уровне прошлой недели. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на 0,5% г/г.

4. На мировом рынке цветных металлов средний рост цен составил 3,6% (-2,1% на прошлой неделе) вследствие увеличения стоимости алюминия (+3,5%), меди (+1,7%) и никеля (+5,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подорожали на 21,9% г/г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c3f39bd25e8632e7eb642c6a2fbce04d/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2026_goda.pdf

8.1.3. Социально-экономическое положение г. Санкт-Петербурга за январь – декабрь 2025 года

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

Наименование показателя	январь - декабрь 2025 года	в % к январю-декабрю 2024 года		Справочно: январь-декабрь 2024 в % к январю-декабрю 2023
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. руб.	34 135,0	105,8	↑	116,2
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.	1 412,6	104,7	↑	117,4
Промышленность. Инвестиции				
Индекс промышленного производства, %	–	105,4	↑	116,9
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд. руб.	4 136,9	112,3	↑	93,1
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд. руб. (январь-сентябрь 2025 года)	1 002,1	102,1*	↑	110,9
Потребительский рынок. Цены				
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	3 126,7	100,5	↑	107,2
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	356,6	107,6	↑	127,1
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	1 149,7	106,0	↑	100,7
Индекс потребительских цен, % (декабрь 2025 года к декабрю 2024 года)	–	104,8	↑	109,5
Строительство. Транспорт и связь				
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	721,0	101,0	↑	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 687,1	100,8	↑	76,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд. руб.	1 994,5	105,9	↑	115,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд. руб.	194,6	112,2	↑	108,3
Рынок труда				
Численность безработных по МОТ (в октябре-декабре 2025 года), тыс. чел.	48,5	101,6	↑	96,2**
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в октябре-декабре 2025 года)	1,5	–		–
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-ноябрь 2025 года)	117 177	112,3*	↑	113,0
Реальная заработная плата, % (январь-ноябрь 2025 года)	–	103,0*	↑	105,0
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2025 года)	99 411	118,7*	↑	121,7
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2025 года)	–	109,5*	↑	113,2

* январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года
** октябрь-декабрь 2025 года к октябрю-декабрю 2024 года
*** январь-ноябрь 2025 года к январю-ноябрю 2024 года

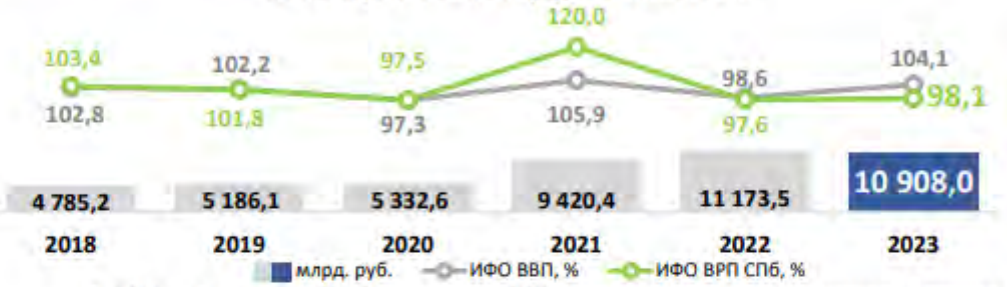
1. ВАЛОВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

10 908,0

млрд. руб.

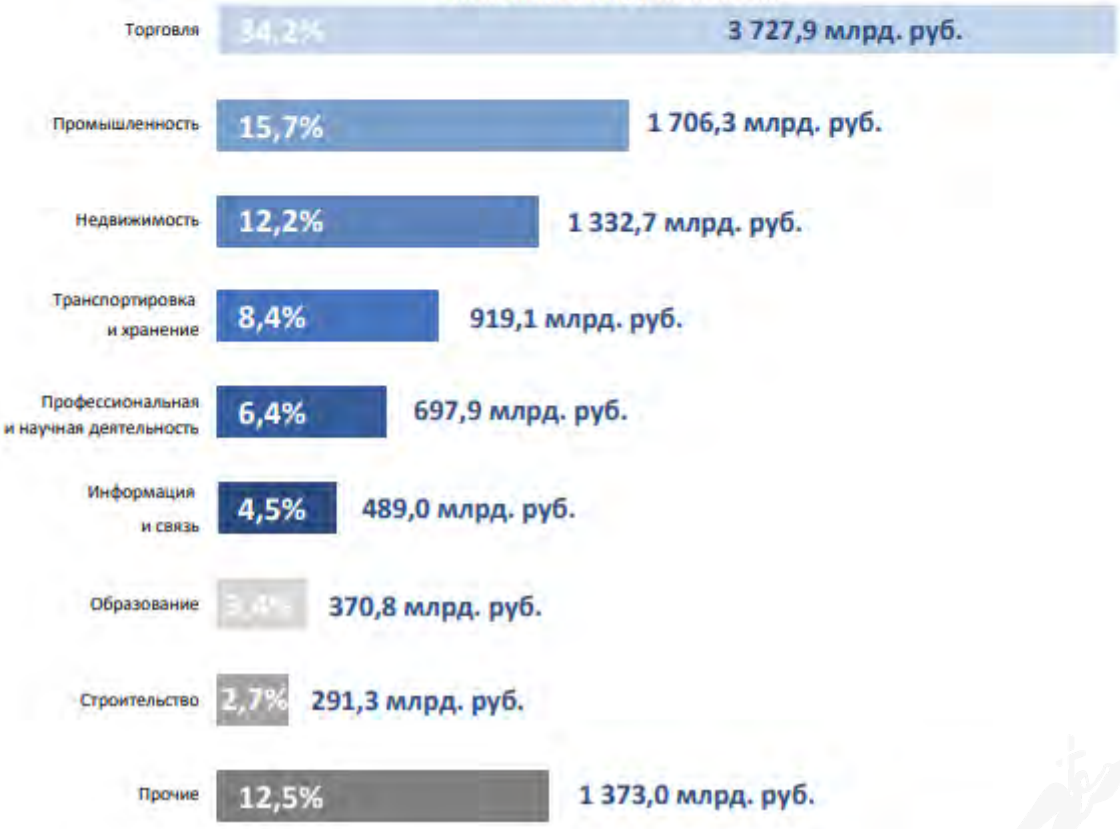
валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2023 году. Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил в 2023 году 98,1% к 2022 году.

Валовой региональный продукт в 2018-2023 гг.



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

Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности



Источник:
https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2026/02/16/Справка_СЭР_декабрь_12.2025.pdf

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости ***от назначения (направления использования) объекта недвижимости***, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости ***от состояния земельного участка***, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости ***от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)*** подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от ***степени представленности объектов***:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от ***экономической активности регионов***:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от ***степени готовности***:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по

отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.[1]

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

1.1. Собственность.
1.2. Краткосрочная аренда.
1.3. Долгосрочная аренда.
1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.
2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.
3.2. В пределах населённого пункта.
3.3. За пределами населённого пункта.
3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.
4.2. Количество комнат.
4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.[2]

В таблице представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 8.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Помещения свободного коммерческого назначения, торгового назначения
Состояние земельного участка	-	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход	Доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	Активный рынок недвижимости.	
Степень готовности	Готовые объекты	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Право пользования (аренда)	
Тип рынка	Вторичный рынок	
Местоположение	г. Санкт-Петербург	
Количественные и качественные характеристики	Помещения свободного коммерческого назначения, торгового назначения	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: аренда помещений свободного коммерческого назначения, торгового назначения г. Санкт- Петербурга.

[1] *http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*

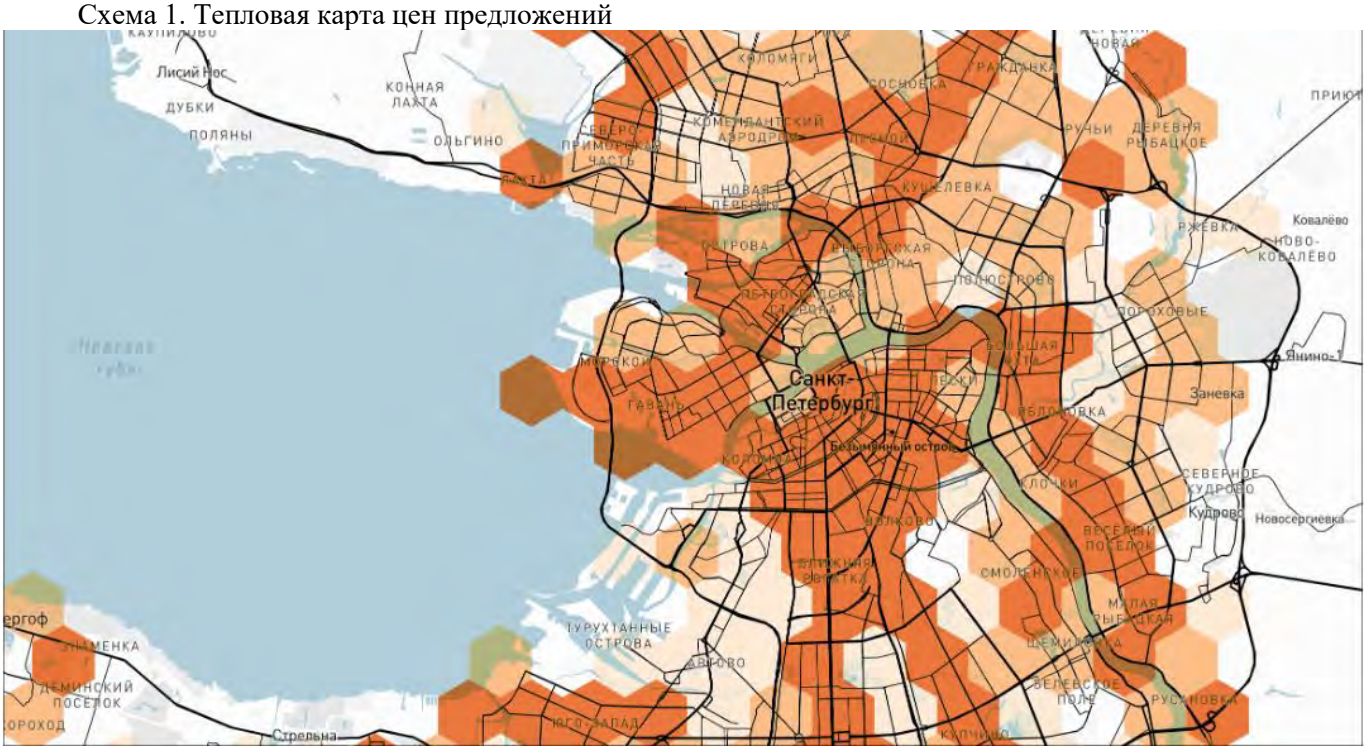
[2] *Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf*

8.2.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге за декабрь 2025 – январь 2026.

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 174 600 руб. за 1 кв.м, от 174 600 до 242 300 руб. за 1 кв.м и свыше 242 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



В таблице указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период декабрь 2025 - январь 2026 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 105 700 до 550 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 288 500 руб., а среднее 291 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 69 200 руб. до 460 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 255 100 руб., среднее значение предложений 266 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 75 800 руб. до 506 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 258 900 руб., а среднее значение находится на уровне 270 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 8 700 руб., максимальной 179 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 97 400 руб., а средняя цена предложения 95 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	105 700	208 100	288 500	291 300	360 800	550 400
Офисные	69 200	192 800	255 100	266 000	346 700	460 800
ПСН	75 800	187 700	258 900	270 000	354 500	506 200
Пром/склад	8 700	69 200	97 400	95 000	126 000	179 400

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Адмиралтейском районе, медиана составила 415 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана цен находится на уровне 207 700 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период декабрь 2025 - январь 2026 составила 382 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Пушкинском районе города, медианное значение цены там составляет 121 100 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Красносельском районе с медианной ценой предложения 377 400 руб./кв.м. с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 129 900 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 129 000 руб./кв.м. с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 70 000 руб./кв.м. с учетом НДС зафиксирована в Московском районе города.

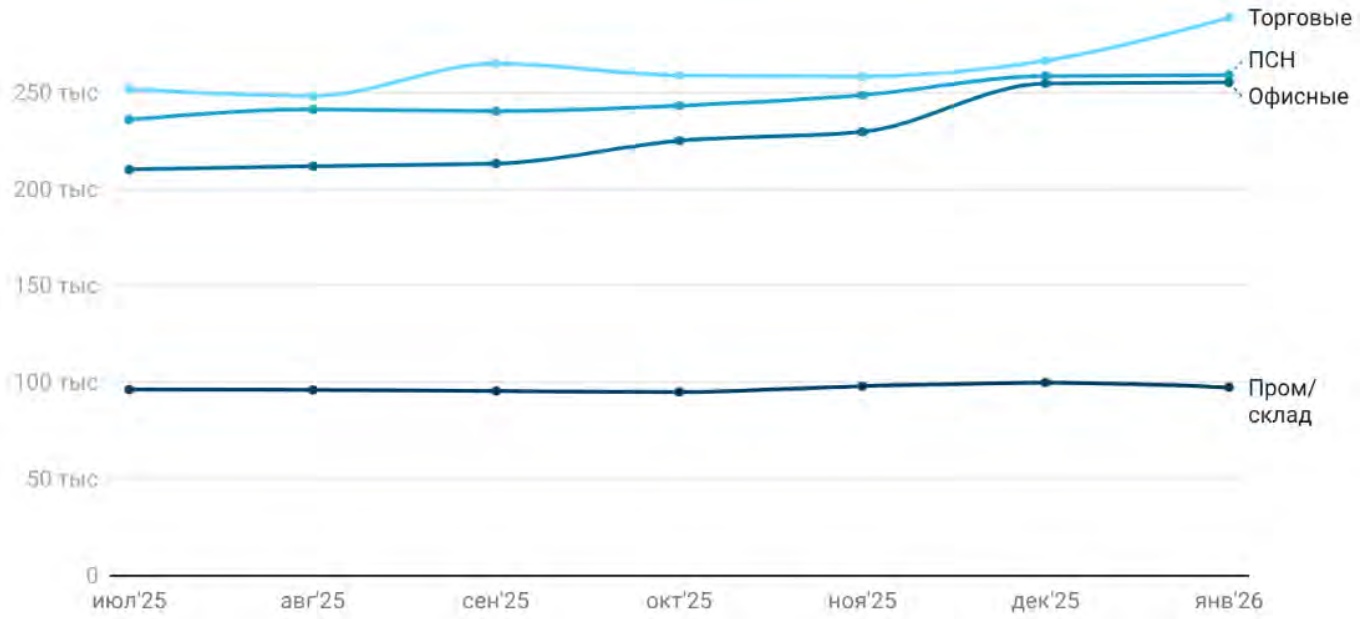
Табл. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	415 400	278 600	303 800	82 400
Василеостровский	252 500	200 800	303 900	-
Выборгский	214 200	200 000	225 000	95 100
Калининский	283 900	241 800	244 200	-
Кировский	207 700	-	179 100	-
Колпинский	-	-	129 900	108 600
Красногвардейский	238 600	252 300	230 000	-
Красносельский	300 000	255 900	377 400	82 400
Кронштадтский	-	-	-	-
Курортный	-	-	145 800	-
Московский	361 300	374 300	270 000	70 000
Невский	297 900	161 000	373 300	93 800
Петроградский	327 700	382 500	233 600	-
Петродворцовый	-	-	271 200	-
Приморский	301 500	256 600	263 400	87 600
Пушкинский	231 900	121 100	190 000	126 000
Фрунзенский	290 200	340 000	270 800	129 000
Центральный	316 100	253 000	261 400	-

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 248 000 до 288 500 руб./кв.м, с усредненным значением 262 314 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 255 100 руб./кв.м, со средним уровнем 228 414 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 235 800 до 258 900 руб./кв.м, усредненное значение составило 246 557 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 95 000 до 99 900 руб./кв.м, со средней величиной 96 885 руб./кв.м.

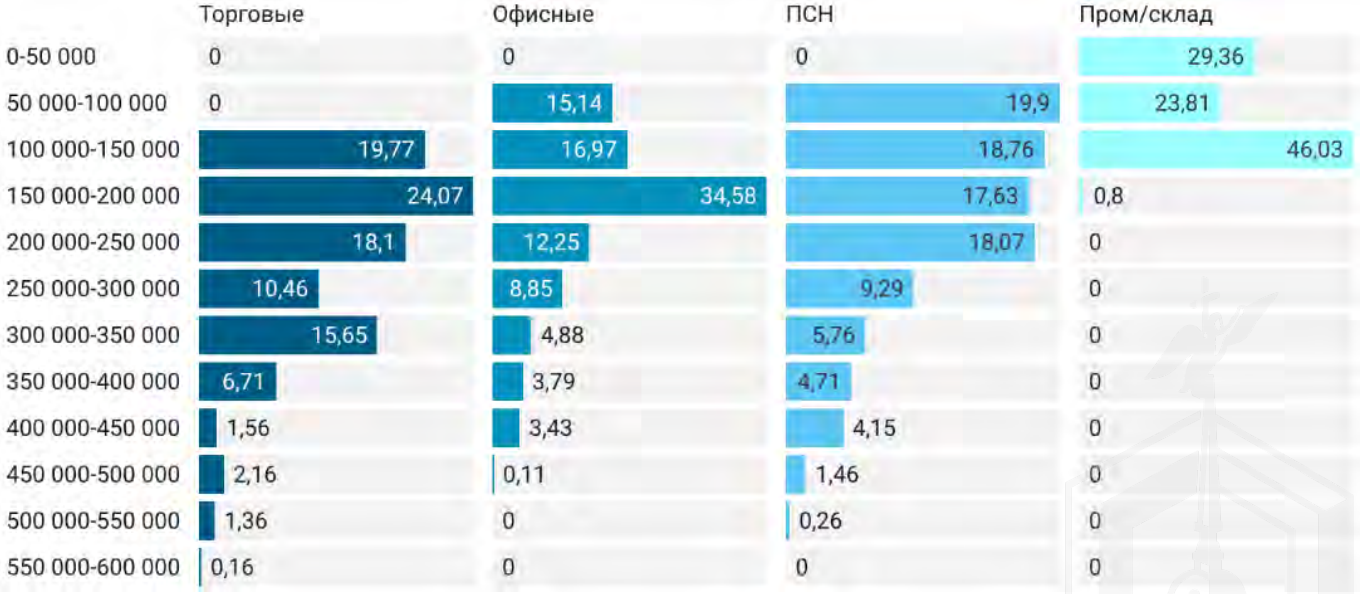
Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 150 000 - 200 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 150 000 - 200 000, 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.

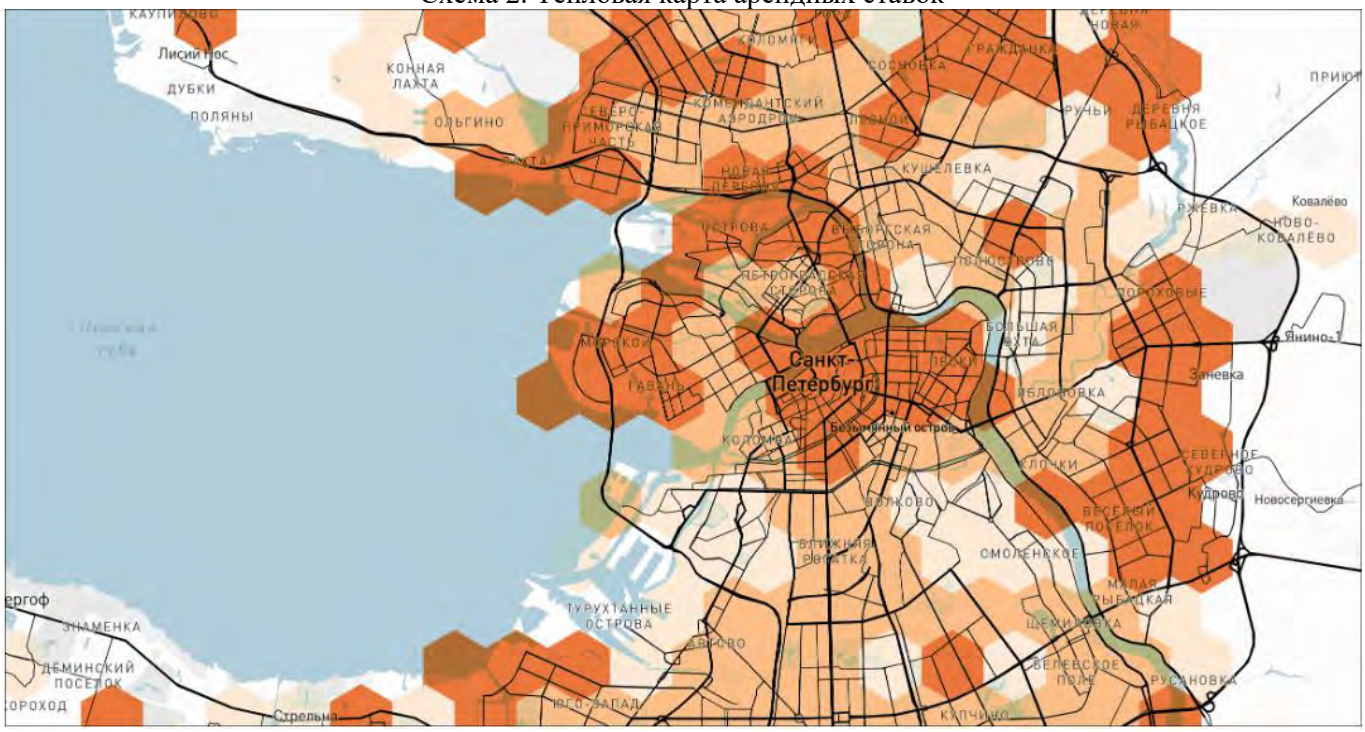
Рис. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



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 12 500 руб. за 1 кв.м/год, от 12 500 до 18 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 18 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период декабрь 2025 - январь 2026 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 5 500 до 58 800 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 000 руб., а среднее значение 21 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 8 500 руб. до 47 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 100 руб., среднее значение составило 17 900 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 500 руб. до 47 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 800 руб., а среднее значение составило 20 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 16 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 300 руб., средняя ставка аренды 9 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	5 500	13 600	20 000	21 800	28 000	58 800
Офисные	8 500	12 200	15 100	17 900	22 000	47 400
ПСН	6 500	13 200	18 800	20 100	25 000	47 700
Пром/склад	4 500	7 800	9 300	9 500	11 200	16 000

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 30 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 298 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период декабрь 2025 - январь 2026 составил 23 100 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 10 000 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Петродворцовом районе, медиана составила 12 000 руб./кв.м/год без НДС.

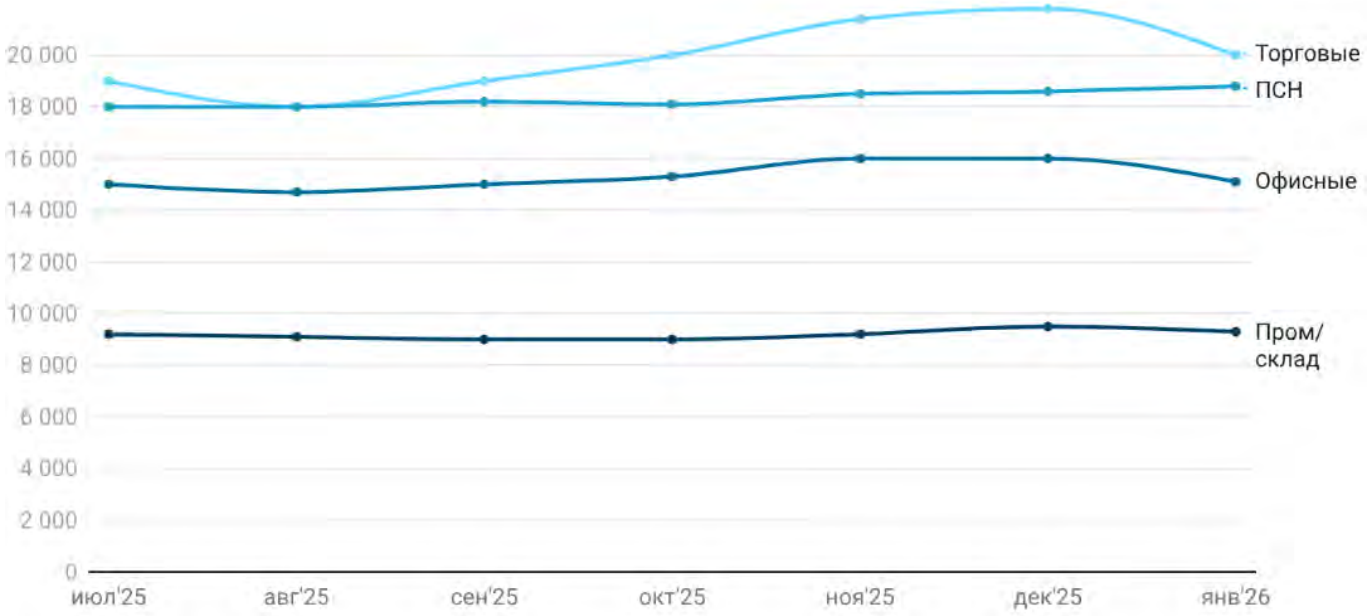
Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 670 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 5 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 112	14 400	18 095	9 606
Василеостровский	21 012	19 000	21 000	9 295
Выборгский	20 466	17 105	18 000	10 200
Калининский	19 780	12 603	20 156	9 500
Кировский	22 114	12 454	14 815	8 490
Колпинский	-	-	15 733	9 250
Красногвардейский	20 726	15 000	18 000	9 000
Красносельский	19 600	13 142	17 334	8 500
Кронштадтский	-	-	-	-
Курортный	15 000	-	14 217	11 000
Московский	20 000	15 600	18 611	9 809
Невский	23 436	13 800	18 000	9 502
Петроградский	30 000	21 600	24 000	5 500
Петродворцовый	-	-	12 000	6 250
Приморский	20 000	14 699	20 000	10 990
Пушкинский	9 298	10 000	16 324	11 670
Фрунзенский	21 000	13 318	17 609	9 000
Центральный	26 173	23 100	21 429	10 100

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 000 до 21 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 885 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 14 700 до 16 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 15 300 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 18 800 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 314 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 9 000 до 9 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 9 185 руб./кв.м/год.

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



На рис.4 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 Более 30 000, помещения свободного назначения в диапазоне 14 000 - 16 000 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 запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
4 000-6 000	1,24	0	0	1,79
6 000-8 000	4,21	0	1,6	14
8 000-10 000	4,56	2,59	8,38	21,75
10 000-12 000	4,46	10,85	13,16	28,43
12 000-14 000	7,46	7,35	10	30,18
14 000-16 000	36,96	10,51	15,65	3,85
16 000-18 000	5,54	5,19	6,33	0
18 000-20 000	9,31	4,78	6,91	0
20 000-22 000	6,61	6,64	9,15	0
22 000-24 000	1,9	8,71	2,42	0
24 000-26 000	2,95	7,06	13,39	0
26 000-28 000	2,81	6,36	4,36	0
28 000-30 000	0,99	9,08	1,37	0
Более 30 000	11,01	20,87	7,27	0

Источник:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2026.01/

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

Оцениваемое помещение имеет входы как со стороны улицы, так и со двора, имеет смешанную планировку помещений и скорее относятся к торговому сегменту. Но в целом можно утверждать, что данное помещение может быть использовано как свободное коммерческое назначение. Оценщиком проанализирован рынок аренды коммерческих площадей из данного сегмента, сопоставимых с оцениваемым объектом в схожих районах г. Санкт- Петербурга.

Оценщик использовал для поиска аналогов сайты (www.avito.ru, www.cian.ru). Были отобраны предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых по основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 8.2 Перечень предложений по аренде

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Этаж	Тип входа	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб.) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога
1	Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, 25к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы, отдельный со двора	стандартный ремонт	536,00	890 000	1 660	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_536_m2_na_1_etazhe_4625225207?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	10.03.2026	Использован в качестве аналога
2	Санкт-Петербург, Удельный пр-т, 31	помещение	свободное коммерческое назначение	1, подвал	отдельный с улицы	стандартный ремонт	427,00	629 000	1 473	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_ryadom_s_metro_427_m_7687938944?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUaHZNTjZHSUdodUxkNUtEIjt9-54VBj8AAAA	27.02.2026	Использован в качестве аналога
3	Санкт-Петербург, Индустриальный пр-т, 35к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы	стандартный ремонт	1 100,00	1 650 000	1 500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_2351652842?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwaUlXMGJHRE1MQkNjcnBOIjt9pQ2_lD8AAAA	27.02.2026	Использован в качестве аналога
4	Санкт-Петербург, Институтский пр-т, 3к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы, отдельный со двора	стандартный ремонт	560,00	650 000	1 161	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_torgovaya_ploschad_560_s_4_vhodami_pod_lyuboy_7894467510?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	18.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Ближе к минимальному значению рынка
5	Санкт-Петербург, Светлановский пр-т, 60к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы	под пищевое производство	220,00	220 000	1 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_7685819296?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsZ2hIbmhyU2xoeDU4eWp1Ijt9DJg5tz8AAAA	18.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение от среднего значения (экстремум)
6	Санкт-Петербург, пр-т Просвещения, 53к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы	стандартный ремонт	244,00	366 000	1 500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/snyat_pomeschenie_244m2_na_pr._prosveshcheniya_trafik_7899256315?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c	04.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение в площади

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Этаж	Тип входа	Отделка	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб.) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	Обоснование выбора аналога
										zoxOiJ4IjtzOjE2OiJBYkU1MFBUWnVsRmUwUGRDIjt9I8azyz8AAAA		
7	Санкт-Петербург, ул. Коммуны, 58	помещение	свободное коммерческое назначение	подвал, 1	отдельный с улицы	стандартный ремонт	401,30	500 000	1 246	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_401_m_7961246015?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwaUlXMGJHRE1MQkNjcnBOIjt9pQ2_lD8AAAA	24.02.2026	Использован в качестве аналога
8	Санкт-Петербург, пр-т Культуры, 12к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы	стандартный ремонт	226,70	362 720	1 600	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torg._pl._226.7_m_s_0403_zanimal_knizhnyy_25_l_7941719583?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBYkU1MFBUWnVsRmUwUGRDIjt9I8azyz8AAAA	15.02.2026	Использован в качестве аналога
9	Санкт-Петербург, пр-т Науки, 30к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы	стандартный ремонт	348,00	870 000	2 500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomescheniya_348_m2_7880198396?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJteVJBN1J4OVI0MG9NQnhmIjt9RN85CD8AAAA	04.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Ближе к максимальному значению рынка
10	Санкт-Петербург, пр-т Просвещения, 33к1	помещение	свободное коммерческое назначение	1	отдельный с улицы, отдельный со двора	стандартный ремонт	400,00	1 100 000	2 750	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m2_pr._prosveschenia_33_7924038481?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhdjNEZVF0WGYxN1liaXpOIjt9LG8n8T8AAAA	18.03.2026	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение от среднего значения (экстремум)

В выборке представлены предложения по аренде площадей схожего назначения. Среди выставленных в аренду объектов были отобраны объекты-аналоги №№ 1,2,3,7,8. Объекты-аналоги отобраны как наиболее близкие к объекту оценки по следующим ценообразующим признакам:

- Схожесть местоположения;
- Условия финансирования сделки и условия продажи;
- Транспортная доступность;
- Максимальная близость физических характеристик;
- Равное разрешённое использование

Таким образом, были определены и приняты к расчётам аналоги, которые являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений.

Оценщиком был выполнен анализ цен предложений, определено, что цены предложений по аренде, находятся в следующих диапазонах цен:

Таблица 8.3 Диапазон цен аренды

Наименование	Показатели стоимости, руб./кв.м./мес.
Минимальное значение выборки	1 000
Максимальное значение выборки	2 750
Среднее значение по выборке	1 639
*Медиана	1 500

*Медиана — это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части.

Вывод: в результате анализа выборки, видно, что отобранные для расчета объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений. Интервал значений цен предложений по аренде сопоставимых коммерческих площадей: от 1000 до 2750 рублей за 1 кв.м./ в месяц. В качестве объектов-аналогов в расчете будут использованы предложения наиболее близкие по своим характеристикам к объекту оценки.

8.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

• архитектурно-строительные;

• финансово-эксплуатационные.

Таблица 8.4 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульта; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (помещение)	

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Торговые площади.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Расположение относительно "красной линии"	0,09
4	Этаж расположения	0,06
5	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
6	Пешеходный трафик	0,06
7	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,05
8	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Физическое состояние объекта	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип площади (класс (группа) объектов)	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
14	Наличие охраны	0,02
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.[3]

Таблица 8.5 Ценообразующие факторы и обоснование их значений**.**

<table>
<tr><th>Наименование</th><th colspan="2">Значение</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Скидка на торг</td><td colspan="2">Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</td></tr>
<tr><td>Наименование</td><td>Диапазон, %</td></tr>
<tr><td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td colspan="2">Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.</td></tr>
<tr><td>Физические характеристики</td><td colspan="2">Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.</td></tr>
<tr><td>Размер объекта</td><td colspan="2">Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.</td></tr>
<tr><td>Техническое состояние</td><td colspan="2">При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.</td></tr>
<tr><td>Этаж расположения объекта недвижимости</td><td colspan="2">При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.</td></tr>
<tr><td>Строительная характеристика объекта</td><td colspan="2">Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.</td></tr>
<tr><td>Инженерные коммуникации</td><td colspan="2">Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.</td></tr>
<tr><td>Передаваемые права собственности</td><td colspan="2">Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных</td></tr>
</table>

[3] *Источник: https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya*

Наименование	Значение
	ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Перечень основных ценообразующих факторов для оцениваемых объектов недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. По результатам исследования рынка аренды коммерческих площадей свободного назначения, торговых площадей в сопоставимых районах г. Санкт-Петербурга установлено, что предложений на рынке достаточно. По данной категории недвижимости (аренда) можно сделать вывод, что в целом на рынке достаточно предложений для поддержания необходимого спроса.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи, аренды недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Стоимость предложения о ставке аренды 1 кв. м. помещений, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 1000 руб./кв. м до 2750 руб./кв.м в месяц, среднее значение составляет 1639 руб./кв.м. в месяц, значение медианы составляет 1500 руб./кв.м в месяц. (без учета скидки на торг и корректировок на разницу в количественных и качественных характеристиках объектов). По мнению Оценщика, разница границ диапазона преимущественно зависит от местоположения, площади, качества отделки и др.

6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в данном районе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предл

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10

Источник:
https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Результат анализа ранка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется средним уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:
1. Типичный срок экспозиции составляет 2-13 месяцев, среднее значение 7 для торговых помещений.
2. Степень ликвидности объекта оценки – принимается как средняя.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта собственности, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование Объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование Объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования объекта— это использование объекта, отвечающее четырем критериям:

1. Правомочность, то есть законное использование Объекта оценки, которое не противоречит законодательству Российской Федерации.

На этой стадии оценщиком рассматриваются частные ограничения. На основании анализа правовой и нормативной базы формируется перечень конкретных видов потенциального использования Объекта оценки.

Очень важно в процессе анализа юридической допустимости не только установить, каково нынешнее влияние юридического фактора на рассматриваемый объект и возможности его использования, но и прогнозировать его изменения в будущем.

Кроме того, необходимо учитывать ограничения, которые могут проистекать из договоров о приобретении объектов.

2. Физическая осуществимость — рассмотрение технологически реальных для данного Объекта оценки способов использования.

К указанному критерию относятся следующие показатели: размер, форма, район, дизайн, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение). Все вышеперечисленные показатели в той или иной мере влияют на предполагаемый вариант использования объекта оценки.

3. Финансовая оправданность, то есть выбор такого варианта использования Объекта оценки, который будет приносить доход владельцу.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная эффективность, то есть выбор того варианта, который, являясь физически возможным, правомочным и финансово оправданным, приносит наибольшую чистую прибыль.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (помещение) позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемое помещение, возможно использовать в качестве недвижимости торгового назначения или коммерческой недвижимости свободного назначения. Использование недвижимости по прямому назначению не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Физически возможный вариант использования

Помещение может использоваться в качестве коммерческой недвижимости. Физическое состояние объекта удовлетворительное, пригодное для эксплуатации.

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование помещения в качестве недвижимости торгового назначения или коммерческой недвижимости свободного назначения позволит обеспечить доход, рынок аренды есть.

Максимально продуктивное использование Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием объекта оценки. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать его наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на сугубо административную недвижимость.

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

Таблица 9.1

Функция использования	**Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта**	**Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта**
Торговая	- хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки; - хорошая транспортная доступность; - рядом с крупными автодорогами; - 1й этаж; - планировка, подходящая под торговые объекты; - витринные окна; - наличие парковки;	Существенных факторов нет
Административная	- хорошая транспортная доступность; - наличие парковки	- не кабинетная планировка

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (хороший уровень пешеходных потоков вблизи Объекта оценки, хорошая транспортная доступность, наличие парковки) и технические характеристики Объекта (тип помещения, этаж расположения, планировка, наличие витринных окон), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта по текущему назначению в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться использование объекта оценки в соответствии с назначением в качестве торговой недвижимости. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

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.

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.

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.

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.

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.

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.

10.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V 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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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.

В соответствии с 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.

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.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок,

поскольку он является наиболее доступным для использования.

10.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V 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 применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

Доходный подход при определении стоимости права пользования 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.

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

Заказчик не располагает данными о доходах, получаемых от использования объекта аренды в коммерческой деятельности, и о расходах, которые он несет в связи с осуществлением данной деятельности. Так как сведения о результатах коммерческой деятельности потенциального арендатора является закрытой информацией, определение арендной платы доходным подходом не представляется возможным.

По этой причине Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

10.2.3. Затратный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V 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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность,

имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Согласно п. 24 ФСО №7:

а) 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;

б) 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;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

Определение арендной ставки затратным подходом носит весьма относительный характер. Во избежание погрешности расчетов, было принято провести расчет арендной ставки только сравнительным подходом.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод 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.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удается найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Для составления выборки Оценщиком установлена единица сравнения – стоимость аренды в рублях /1кв.м. объекта в месяц. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (Оценка недвижимости ФСО №7) п.22, д: «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».

На основании исследования рынка и отсутствия заслуживающей доверия многофакторной модели, рассчитывающей и отражающей величины вкладов того или иного фактора в стоимость объекта оценки, вклады каждого элемента сравнения (ценообразующего фактора) в стоимость объекта оценки принимаются Оценщиком равными.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

1. достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
3. дату предложения;
4. независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений аналогов по аренде, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены на незначительном удалении расстоянии от объекта оценки,
- имеют схожие с объектом оценки характеристики,
- дата предложения: актуальны на дату оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Список (реестр) обнаруженных объектов, подобных объекту оценки, представлен в разд. 8.3 настоящего отчета об оценке. При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения близкие к среднему диапазону рынка и максимально схожими по ценообразующим факторам и техническим характеристикам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами. Для проведения сравнения были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка…» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

2.Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по аренде торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения по месторасположению объекта оценки в сопоставимых районах г. Санкт- Петербурга, наиболее близкие по дате к дате оценки из того, что имелось в распоряжении Оценщика. Дата оценки 18.03.2026 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка…» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны нижеприведенные аналоги по критерию максимальной схожести, полноты информации и отсутствия дополнительных улучшений и обременений:

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 11.1 Описание объектов-аналогов для расчета

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение
Адрес	Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, 25к1	Санкт-Петербург, Удельный пр-т, 31	Санкт-Петербург, Индустриальный пр-т, 35к1	Санкт-Петербург, ул. Коммуны, 58	Санкт-Петербург, пр-т Культуры, 12к1
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.	890 000	629 000	1 650 000	500 000	362 720
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС, руб./кв.м.	1 660,45	1 473,07	1 500,00	1 245,95	1 600,00
Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей
Площадь, м2	536,00	427,00	1 100,00	401,30	226,70
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемое право	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Дата сделки/предложения	10.03.2026	27.02.2026	27.02.2026	24.02.2026	15.02.2026
Местоположение общее	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Расположение относительно 1-й линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	с торца дома, вход помещения не выходит на красную линию
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Этаж расположения	1	подвал, 1	1	подвал, 1	1
Тип входа	отдельный с улицы, отдельный со двора	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	есть	есть	есть	есть	есть

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Отделка	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Источник	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_536_m2_na_1_etazhe_4625225207?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_ryadom_s_metro_427_m_7687938944?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUaHZNTjZHSUdodUxkNUtEIjt9-54VBj8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_2351652842?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwaUlXMGJHRE1MQkNjcnBOIjt9pQ2_lD8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_401_m_7961246015?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwaUlXMGJHRE1MQkNjcnBOIjt9pQ2_lD8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torg._pl._226.7_m_s_0403_zanimal_knizhnyy_25_l_7941719583?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBYkU1MFBUWnVsRmUwUGRDIjt9I8azyz8AAAA

** Все характеристики по объектам аналогам указаны согласно тексту объявлений, данные в случае необходимости уточнены у представителей по контактам, указанным в объявлении. Все сведения в используемых для расчета офертах считаются достоверными.*

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс,** если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус,** если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

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.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

К = (Соо / Соа – 1) х 100%, где:

К – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

Соо – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Соа – данные для объекта-аналога.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Обоснование корректировок

Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы

Согласно заданию на оценку, арендная ставка в настоящем отчете определяется как «чистая» без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Все объекты аналоги не содержат в себе коммунальные и эксплуатационные расходы, они оплачиваются отдельно, соответственно корректировки к ним не требуются.

Доля земли в составе Единого объекта недвижимости

Как правило стоимость аренды аналогов, это плата за Единый объект недвижимости (здание и земля).

В нашем случае все объекты аналоги являются встроенными помещениями. Вычленение доли земельного участка не требуется. Корректировка не требуется.

Оцениваемое право.

Оценивается право пользования и владения (аренда) – аналоги сопоставимы, корректировки не вводились.

Условия продажи/предложения.

Процентная корректировка, которая отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу или в аренду, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая формируется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сдачи в аренду, использовались данные о предложениях аналогичных объектов.

Все выбранные объекты-аналоги выставлены в аренду на рынке посредством публичной оферты. Введена корректировка из интервала значений в размере -10,6% для торговых объектов по г. Санкт-Петербургу. Повышенная корректировка обусловлена характеристиками объекта и его местоположением (большая площадь, расположение в районе крупных автомагистралей в окружении промзоны, мемориального кладбища с невысоким пешеходным трафиком), а так же целью оценки – для начальной цены аукциона.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.532, таб.480.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

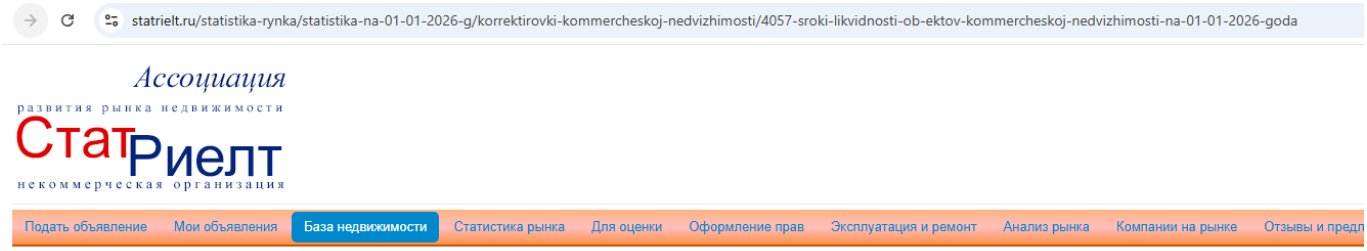
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,1%	6,0%	14,2%
2. Стрит-ритейл	8,7%	5,0%	12,3%
3. Торговые площади	9,6%	5,8%	13,5%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,0%	12,0%
2. Стрит-ритейл	7,5%	3,6%	11,5%
3. Торговые площади	8,2%	3,9%	12,5%

Таблица 480. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,1%	12,4%
2. Стрит-ритейл	7,8%	4,2%	11,5%
3. Торговые площади	8,4%	4,5%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,7%	2,7%	10,7%
2. Стрит-ритейл	6,6%	2,7%	10,6%
3. Торговые площади	-	-	-

Условия рынка (время аренды/предложения)

Все объекты-аналоги выставлены в аренду в феврале-марте 2026 года. Срок экспозиции для объекта оценки 2-13 месяцев. Оценка производится по состоянию на 18.03.2026 года, соответственно цены предложений аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предл

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10

Источник:
https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Условия рынка (условия финансирования)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, т.е. наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей;
- Привлекательность района расположения. Корректировка проводиться с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Объект оценки расположен в районе пересечения крупных автомагистралей города. Все объекты аналоги расположены в микрорайонах жилой высотной застройки, жилые кварталы. Корректировка ко всем аналогам составит -7,23% (0,77/0,83=0,9277 в долях).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.180, таб.73.



Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,84	1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,74	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,61	0,50	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,93	0,84	1,02
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,73	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,68	0,86
Окраины городов, промзоны	0,63	0,51	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,67	0,88

1780126 ООО "КонТраст"

180

Месторасположение относительно «красной линии»

Арендная ставка коммерческих площадей зависит от месторасположения объекта от «красной линии» автодороги. Объект оценки расположен на некотором удалении от автодороги (не выходит на красную линию). Аналог № 5 сопоставим по данному фактору. Аналоги №№ 1,2,3,4 расположены на 1-й линии от автодороги, примыкают. Корректировка к данным аналогам составила -9% (0,91 в долях).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.201, таб.105.

Таблица 105. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,07
	внутри квартала	0,93	1,00

Таблица 106. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,06
	внутри квартала	0,94	1,00

Таблица 107. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,04
	внутри квартала	0,96	1,00

№ 07/26 ООО "КонТраст"

Пешеходный трафик

Пешеходный трафик напрямую влияет на привлекательность торгового объекта и соответственно его арендную ставку. Объект оценки имеет средний пешеходный трафик, район расположения ограничен крупными автомагистралями, рядом промзона и мемориальное кладбище, жилой квартал ограничен малым количеством домов, остальные жилые дома за автомагистралями на расстоянии. Все аналоги расположены в жилых кварталах с хорошим пешеходным трафиком. Корректировка ко всем аналогам применена их интервала значений в размере -13% (0,87 в долях) как оптимальная в нашем случае.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.283, таб.185.



Таблица 185. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,79	0,68	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,77	0,68	0,87

Таблица 186. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,83	0,73	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,83	0,74	0,93

Лицензия ООО "КонТраст"

283

Тип объекта

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Все аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

Назначение площадей

Оцениваемое помещение имеет входы как со стороны улицы, так и со двора, имеет смешанную планировку помещений и скорее относятся к торговому сегменту. Но в целом можно утверждать, что данное помещение может быть использовано как свободное коммерческое назначение. Все объекты аналоги схожи с оцениваемым объектом, в целом могут быть использованы под различное коммерческое назначение, но учитывая их месторасположение, планировку, этаж, в первую очередь наилучшим использованием для них будет торговое назначение. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

Нежилое помещение расположено частично в цокольном, частично на 1-м этаже здания. Согласно предоставленным Заказчиком документам площадь цокольного этажа составляет 775,2 кв.м., площадь 1-го

этажа составляет 799,3 кв.м. Аналоги №№ 1,3,5 являются помещениями, расположенным на 1-м этаже здания. Аналоги №№ 2,4 помещения расположенные частично в подвальном, частично на 1-м этаже здания. Требуется корректировка.

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.408, таб.333.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 332. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,26	1,33
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,18	1,23
	цоколь	0,79	0,85	1,00	1,05
	подвал	0,75	0,81	0,95	1,00

Таблица 333. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,06	1,12
	цоколь	0,82	0,95	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,89	0,94	1,00

1387/20 ООО "КонТраст"

408

Таблица 11.2 Корректировка на этаж

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	1 574,50	536,00	427,00	1 100,00	401,30	226,70
Площадь подвала, кв.м.	0,00	0,00	213,50	0,00	113,00	0,00
Площадь цокольного этажа, кв.м.	775,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь 1 этажа, кв.м.	799,30	536,00	213,50	1 100,00	288,30	226,70

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь 2 этажа и выше, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади подвала	0,00	0,00	0,50	0,00	0,28	0,00
Доля площади цокольного этажа	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1 этажа	0,51	1,00	0,50	1,00	0,72	1,00
Доля площади 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент	0,912 (0*0,77+0,49*0,82+0,51*1+0*0,87)	1,00 (0*0,77+0*0,82+1*1+0*0,87)	0,885 (0,5*0,77+0*0,82+0,5*1+0*0,87)	1,00 (0*0,77+0*0,82+1*1+0*0,87)	0,936 (0,28*0,77+0*0,82+0,72*1+0*0,87)	1,00 (0*0,77+0*0,82+1*1+0*0,87)
Корректировка, в долях		0,912 (0,912/1)	1,0305 (0,912/0,885)	0,912 (0,912/1)	0,9744 (0,912/0,936)	0,912 (0,912/1)
Корректировка, в %		**-8,80%**	**3,05%**	**-8,80%**	**-2,56%**	**-8,80%**

Наличие отдельного входа

Оцениваемое помещение имеет отдельные входы со стороны улицы и так же со двора. У всех аналогов имеются отдельные входы со стороны улицы, что является основным ценообразующим фактором. Корректировка не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки обеспечен инженерными коммуникации, как и объекты-аналоги. Корректировки не требуются.

Отделка помещений

Объект оценки имеет типовую отделку помещений, состояние удовлетворительное, требует частичного ремонта. Объекты аналоги имеют типовой ремонт, состояние хорошее. Корректировка ко всем аналогам составила -11% (0,89 в долях).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.481, таб.427.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Таблица 427. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,22	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,82	1,00	1,12	1,28
	требует косметического ремонта (в т.ч под чистовую отделку)	0,73	0,89	1,00	1,14
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,78	0,88	1,00

Поправка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.327, рис.109.

Для расчета корректировки использовался усредненный коэффициент торможения в размере -0,06.



Рис. 109. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

17807/26 ООО "КонТраст"

Таблица 11.3 Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	**1 574,50**	536,00	427,00	1 100,00	401,30	226,70
Коэффициент торможения (среднее значение)	-0,060					
Коэффициент	0,7651	0,8162	0,8274	0,7817	0,8305	0,8594
Корректировка, %		**-6,26%**	**-7,53%**	**-2,12%**	**-7,87%**	**-10,97%**

Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты рассчитывались как взвешенные величины обратно пропорциональные суммам процентных и переведённых в процентные абсолютные поправки к единице сравнения корректировок по модулю. В основе лежит принцип: чем меньше корректировок вносится в аналог, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больше должен быть его удельный вес в процессе согласования результатов. Этим минимизируется роль субъективного фактора. Таким образом, последовательность определения весов, следующая:

- Преобразуются в процентные поправки абсолютные поправки к единице сравнения.
- Суммируются по модулю все процентные поправки каждого аналога.
- Определяются обратные величины.
- Суммируются обратные величины.

Коэффициент вариации

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического.

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

К =СТАНДОТКЛОН(…)/СРЗНАЧ(…)

Где К – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛОН(…) – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ(…) – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 9% менее указанного значения - выборка однородна.

Таблица 11.4 Таблица расчета рыночной стоимости ставки аренды объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	торговое назначения	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение	свободное коммерческое назначение
Адрес	г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, 25к1	Санкт-Петербург, Удельный пр-т, 31	Санкт-Петербург, Индустриальный пр-т, 35к1	Санкт-Петербург, ул. Коммуны, 58	Санкт-Петербург, пр-т Культуры, 12к1
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.		890 000	629 000	1 650 000	500 000	362 720
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС, руб./кв.м.		1 660,45	1 473,07	1 500,00	1 245,95	1 600,00
Площадь, м2	**1 574,50**	**536,00**	**427,00**	**1 100,00**	**401,30**	**226,70**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-10,60%	-10,60%	-10,60%	-10,60%	-10,60%
поправка, руб.		-176,01	-156,15	-159,00	-132,07	-169,60
с поправкой на торг, руб.		1 484,44	1 316,92	1 341,00	1 113,88	1 430,40
Местоположение общее	район крупных автомагистралей	микрорайон жилой высотной застройки, жилой квартал	микрорайон жилой высотной застройки, жилой квартал	микрорайон жилой высотной застройки, жилой квартал	микрорайон жилой высотной застройки, жилой квартал	микрорайон жилой высотной застройки, жилой квартал
поправка на местоположение, %		-7,23%	-7,23%	-7,23%	-7,23%	-7,23%
поправка, руб.		-107,33	-95,21	-96,95	-80,53	-103,42

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
с поправкой на местоположение, руб.		1 377,11	1 221,71	1 244,05	1 033,35	1 326,98
Расположение относительно 1-й линии	на некотором удалении от автодороги (не выходит на красную линию)	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	с торца дома, вход помещения не выходит на красную линию
поправка , %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%
поправка, руб.		-96,40	-85,52	-87,08	-72,33	0,00
с поправкой, руб.		1 280,71	1 136,19	1 156,97	961,02	1 326,98
Этаж расположения	цокольный, 1	1	1, подвал	1	подвал, 1	1
поправка , %		-8,80%	3,05%	-8,80%	-2,56%	-8,80%
поправка, руб.		-112,70	34,65	-101,81	-24,60	-116,77
с поправкой, руб.		1 168,01	1 170,84	1 055,16	936,42	1 210,21
Пешеходный трафик	средний, район ограничен крупными автомагистралями, промзона и мемориальный комплекс	высокий, жилой квартал	высокий, жилой квартал	высокий, жилой квартал	высокий, жилой квартал	высокий, жилой квартал
поправка , %		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
поправка, руб.		-151,84	-152,21	-137,17	-121,73	-157,33
с поправкой, руб.		1 016,17	1 018,63	917,99	814,69	1 052,88
Отделка	Стандартная отделка. Требует частичного ремонта.	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
поправка , %		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
поправка, руб.		-111,78	-112,05	-100,98	-89,62	-115,82
с поправкой, руб.		904,39	906,58	817,01	725,07	937,06
Площадь, м2	**1 574,50**	536,00	427,00	1 100,00	401,30	226,70
Коэффициент торможения (среднее значение)	-0,060					
Расчетный коэффициент	0,7651	0,8162	0,8274	0,7817	0,8305	0,8594
поправка на площадь, %		-6,26%	-7,53%	-2,12%	-7,87%	-10,97%
поправка, руб.		-56,61	-68,27	-17,32	-57,06	-102,80
с поправкой, руб.		847,78	838,31	799,69	668,01	834,26
Валовая коррекция, руб.		-812,67	-634,76	-673,38	-805,06	-638,81
Абсолютная валовая коррекция, %		0,53	0,49	0,49	0,49	0,51
Обратная величина валовой коррекции	9,970	1,89	2,04	2,04	2,04	1,96
Вес при согласовании	1,0000	0,1896	0,2046	0,2046	0,2046	0,1966
вклад в итоговую стоимость, руб.		160,74	171,52	163,62	136,67	164,02
Рыночная стоимость арендной платы (ставка аренды) 1 м2, руб./мес. с НДС						**797**

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Рыночная стоимость (ставка аренды) руб./мес. с учетом НДС						**1 254 877**
Рыночная стоимость (ставка аренды) руб./год. с учетом НДС						**15 058 524**

Таким образом, величина рыночной арендной ставки объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода, составляет:

Тип недвижимости	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей			
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%	в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	78:10:0005225:1818	1 574,50	1 254 877	1 028 587,70	15 058 524	12 343 052,46

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из методов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным каждым из двух методов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля исследуемой величины, полученной в результате использования каждого из применяемых методов, присутствует в итоговом значении. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Таким образом, для сведения результатов расчётов к единому значению Оценщик применил метод взвешивания. Расчёт вёлся по формуле:

$$V=V1*k1+V2*k2+V3*k3$$

где:

V- взвешенный (итоговый) результат расчёта
V1-результат расчёта, определённый сравнительным подходом
V2-результат расчёта, определённый доходным подходом
V3-результат расчёта, определённый затратным подходом
k1-удельный вес (весовой коэффициент) сравнительного подходом
k2-удельный вес (весовой коэффициент) доходного подхода
k3-удельный вес (весовой коэффициент) затратного подхода

Расчет объекта оценки проводился только сравнительным подходом. Выбор подходов и обоснование смотреть в соответствующем разделе Отчета.

На рынке представлено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов для применения сравнительного подхода, который наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Таким образом удельный вес подходов при согласования принят равным: для сравнительного подхода 100%. Затратный и доходный подходы не использовались в расчетах. Согласование в нашем случае не требуется.

Согласно ФСО I п. 14 результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. Согласно заданию на оценку, указание интервала значений не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости с кадастровым номером: 78:10:0005225:1818, общей площадью 1 574,5 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, составляет на дату оценки 18.03.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей	
				в год с НДС-22%	в год без НДС-22%
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	78:10:0005225:1818	1 574,50	15 058 524	12 343 052,46

Оценщик _____ Бессонов Е.В.

Директор производственного департамента
по оценке и экспертизе ООО «КонТраст» _____ Игнашина И.Г.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Справочная информация Росреестра в режиме online; - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	- https://rosreestr.ru - https://www.maps.yandex.ru - http://economy.gov.ru - http://www.consultant.ru - https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	- https://www.avito.ru, https://www.cian.ru и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов	- Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7);
Перечень использованных литературных источников	- «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013 - Прочие источники информации, ссылки приведены по тексту отчета

ПРИЛОЖЕНИЕ

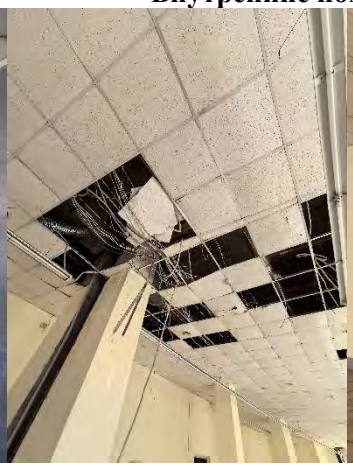
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид здания



Внутренние помещения








ПЛАН ЭВАКУАЦИИ ЛЮДЕЙ ПРИ ПОЖАРЕ



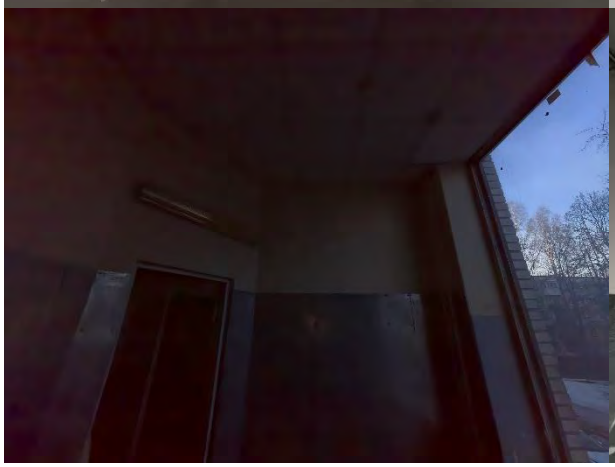


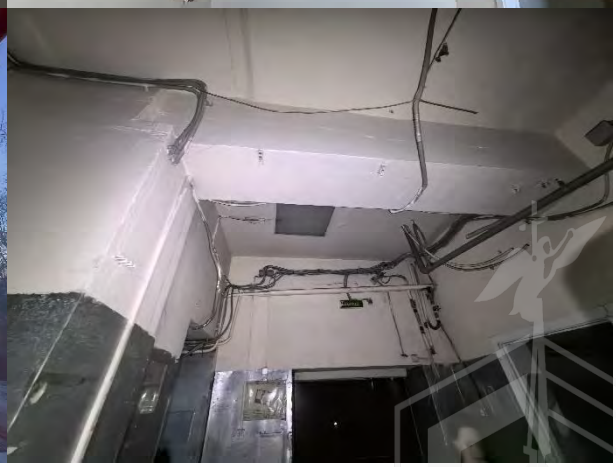












РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001









РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001











РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

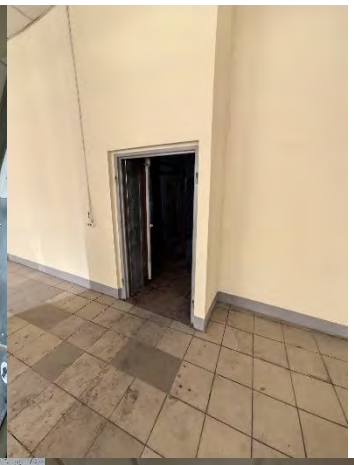


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

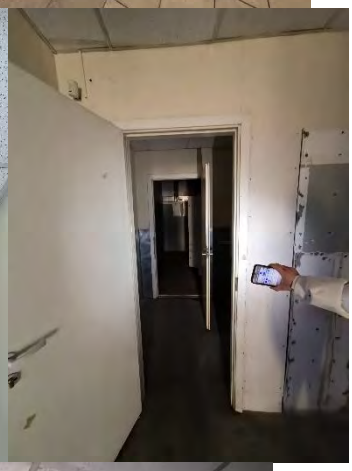
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

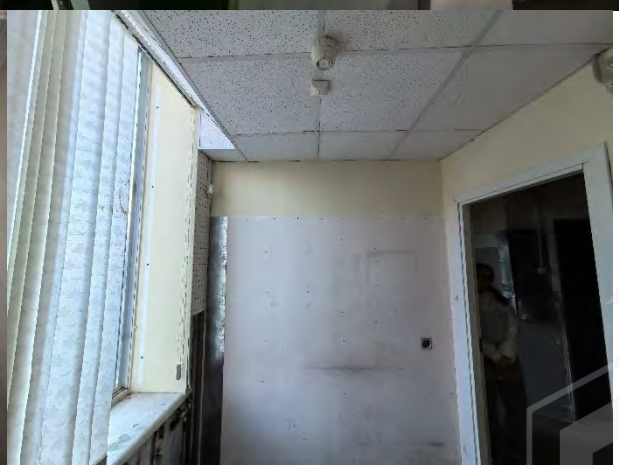












РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001









РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

24.03.2026, 11:17 Коммерческое помещение 536 м2 на 1 этаже в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Пете...

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Санкт-Петербург, район, метро

Главная ... Коммерческая недвижимость Сдам Торговое помещение

Коммерческое помещение 536 м2 на 1 этаже

890 000 ₽ в месяц

История цены

1 660 ₽ в месяц за м², залог 890 000 ₽

♡ В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 958 599-92-39

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АРЕНДА-СПБ-Достоевского
Компания
На Авито с 2024 года

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел Аренды

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 45 кВт
Общая площадь: 536 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_536_m2_na_1_etazhe_4625225207?conte... 1/3

Расположение

Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, 25к1
Комендантский проспект 11–15 мин.
Старая деревня 16–20 мин. Пионерская от 31 мин. Показать карту

Описание

Предлагается в аренду коммерческое помещение на 1 этаже свободного назначения от собственника , без комиссии 536 м2 с готовым офисным ремонтом.
Помещение никогда не простаивало .

Есть техническая возможность разделения помещения на 370 м2 и 166 м2 при одновременной сдаче в аренду.

Помещение расположено на 1 этаже по адресу : Санкт-Петербург, Богатырский пр д 25 к1 .

Хорошее расположение -1-я линия Богатырского проспекта , 10 минут пешком от метро "Комендантский проспект"

Подходит для:
банка, торговли, медицинского центра, фитнес-зала, учебного центра, детского центра, коворкинга, кафе, ресторана, салона красоты, турфирмы и другое .

Помещение уникально наличием возможности въезда машины для разгрузки/ есть пандус, часть помещения можно использовать под склад.

Есть техническая возможность разделения помещения на 370 м2 и 166 м2, но сдаваться будут одновременно.

Характеристики помещения:
2 входа с Богатырского
1 въезд с Богатырского (есть пандус для разгрузки)
2 входа со двора
3 санузла

Мощность 45 кВт

Мы работаем по своему договору. Простейший стандартный договор на двух страницах. Мы - адекватные арендодатели, ищем надежных арендаторов. Всегда находимся в дружеском взаимодействии и прямой связи с арендаторами . Помогаем решать текущие вопросы . Помещение полностью " в рабочем" состоянии, на данный момент арендатором является строительный магазин.

Сообщения

Посредников просьба не беспокоить.

Отвечаем на все вопросы в рабочее время с 10-00 до 17-00.
Звоните или пишите

Цена 890000-00 + коммунальные услуги оплачиваются отдельно

О здании

Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 50
Парковка: на улице, бесплатная

№ 4625225207 · 10 марта в 13:53 · 709 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Большевик Стр. 21 · Бц Константа · Бц Вольная 35с4 · Бц Ярославско...Ещё 16

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение
Займы онлайн Карта сайта Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

Аналог 2

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Найти Санкт-Петербург, район, метро

Главная ... Сдам Помещение свободного назначения

Помещения рядом с метро, 427 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





629 000 ₽ в месяц

История цены

1 473 ₽ в месяц за м², залог 629 000 ₽

8 967 499-06-63

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Бизнес-центр

Компания

На Авито с 2024 года

Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр

Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 427 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик

Сообщения

Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Удельный пр-т, 31

Удельная 🚶 до 5 мин. Озерки 🚶 21–30 мин.

Пионерская 🚶 21–30 мин. Показать карту

Описание

Сдам в аренду помещение свободного назначения площадью 427 м² на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Удельный проспект, д. 31, рядом с метро Удельная.

Характеристики:

– Первый этаж, 4 отдельных входа – идеально для организации разных зон или под несколько направлений бизнеса, удобный доступ для клиентов и сотрудников.

– Помещение с высокой проходимостью, расположено в районе с развитой инфраструктурой, оживленными пешеходными потоками, паркингом и торговыми точками.

– Гибкая планировка, витринные окна на проспект, возможность размещения рекламы и наружных вывесок.

– Все необходимые коммуникации: электроэнергия, интернет, отопление.

– Арендная ставка: 629 000 руб. в месяц.

Подходит для магазина, офиса, сервиса, общепита, фитнес-студии, медицинского или образовательного центра, шоурума, точки выдачи и других направлений.

Долгосрочный договор, гибкие условия по ремонту и перепланировке. Запишитесь на просмотр, чтобы оценить все преимущества этой локации!

Нас ищут: офис_спб #офис_в_литере #аренда_офиса #офис_в_спб #коммерческая_недвижимость #офисная_площадь #аренда_офиса_в_спб #спб_недвижимость #офис_аренда #помещение_для_офиса #офисные_помещения #снять_офис #бизнес_центр_спб #работа_в_спб

Сообщения

#офисы_в_питере #офисный_центр #офис_в_бизнес_центре
#спб_офис_аренда #аренда_помещений #коммерческая_аренда
#офис_с_отделкой #офис_на_продажу #продажа_офиса
#аренда_офиса_без_посредников #помещение_под_офис
#офис_для_компании #снять_помещение #деловой_центр_спб
#офисное_пространство #спб_бизнес #аренда_офисного_пространства
#помещение_для_бизнеса #офис_с_мебелью #офис_под_ключ
#офис_недвижимость #офисные_помещения_спб #офисы_аренда
#бизнес_спб #офис_гибкий #современный_офис #офис_в_центре_спб
#аренда_офисов_в_литере #офис_аренда_спб #офис_пространство
#офисные_помещения_аренда #офис_аренда_без_посредников
#офис_под_бизнес #офис_сдается #недвижимость_спб #офисы_в_спб
#офис_для_команды #офис_в_бизнес_центре_спб
#помещение_для_стартапа #работа_офис #офис_от_собственника
#офис_новый #коммерческая_недвижимость_спб #офис_эконом
#офис_с_кухней #офис_спб_аренда #офис_на_проспекте
#офисные_помещения_стоимость #бизнес_центр_питер
#офис_для_компании_в_спб.

О здании

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

№ 7687938944 · 27 февраля в 12:22 · 769 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Белая Площадь Корпус А · Бц Каланчевская 13 · Бц Стоун Ленинский... Ещё 5

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение
Займы онлайн Карта сайта Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

Аналог 3

24.03.2026, 11:24 Свободного назначения, 1100 м² в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Авит...

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Найти Санкт-Петербург, район, метро

Главная ... Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 1100 м²

♡ В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





1 500 ₽ в месяц за м²

История цены

1 500 ₽ в месяц за м², залог 1 650 000 ₽

8 965 814-12-39

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

григорий
Арендодатель
На Авито с 2014 года

Документы проверены

Эковклад: −6,78 тонн CO_2

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1100 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 150 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 12 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_2351652842?context=H4sIAAAAAAA... 1/3

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Индустриальный пр-т, 35к1
Ладожская от 31 мин.
Проспект Большевиков от 31 мин. Показать карту

Описание

Предлагается к аренде коммерческое помещение свободного назначения расположенное в развитом густонаселенном спальном районе Санкт-Петербурга, ближайшее метро Ладожская.
Свободно 300м2, также рассмотрим сдачу 450м2 одному арендатору на 1 этаже жилого дома, большие окна-витрины, высокие потолки, все городские коммуникации, до 150Квт свободно около 80 кВт электроснабжения,возможность парковки автомобилей. По соседству магазин «Пятёрочка», Яндекс маркет, озон, страховка, «Дом антенн».
Договор прямой Аренды от собственника . От 1500₽/м2 плюс КУ.

О здании

Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 100
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2351652842 · 27 февраля в 16:06 · 864 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Бц Большой Полуярославский 8 · Бц Малый Могильцевский Переулок ... Ещё 16

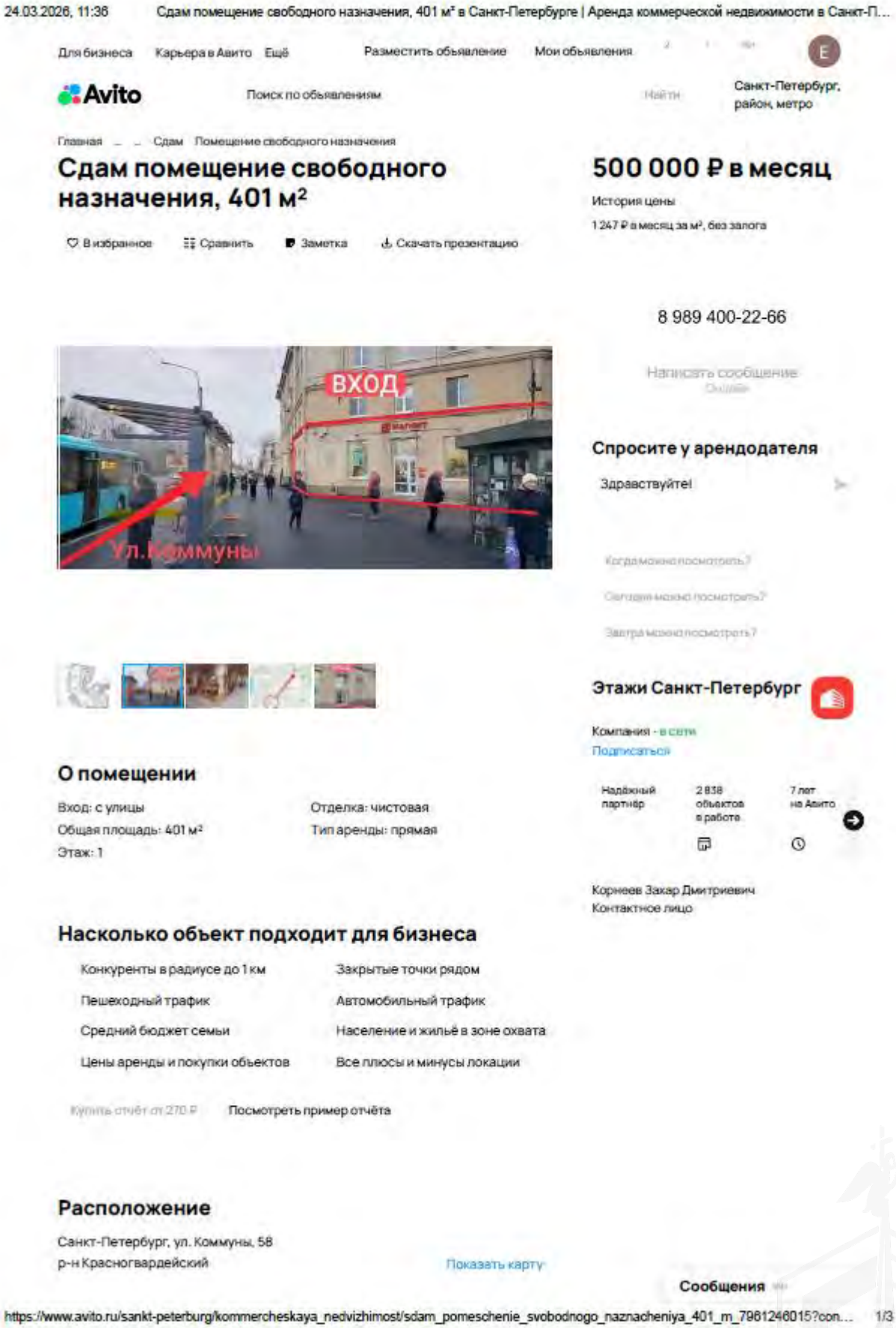
Сообщения

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение

Займы онлайн Карта сайта Свежие объявления

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Аналог 4


24.03.2026, 11:36 Сдам помещение свободного назначения, 401 м² в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-П...
Для бизнеса
Карьера в Авито
Ещё
Разместить объявление
Мои объявления
Avito
Поиск по объявлениям
Найти
Санкт-Петербург, район, метро
Главная
Сдам
Помещение свободного назначения
Сдам помещение свободного назначения, 401 м²
500 000 ₽ в месяц
История цены
1 247 ₽ в месяц за м², без залога
В избранное
Сравнить
Заметка
Скачать презентацию
8 989 400-22-66
Написать сообщение
ВХОД
Ул.Коммуны
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Этажи Санкт-Петербург
Компания - в сети
Подписаться
Надёжный партнёр
2 838 объектов в работе
7 лет на Авито
Корнеев Захар Дмитриевич
Контактное лицо
О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 401 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Санкт-Петербург, ул. Коммуны, 58
р-н Красногвардейский
Показать карту
Сообщения
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_401_m_7961246015?con... 1/3

Описание

Первая линия, оживленный перекресток ул Комунны и Ириновского проспекта , отдельный вход. Продажа напрямую от собственника, без комиссии!
Густонаселенный спальный район с высокой плотностью застройки, сформированные торговые потоки. На оживленном перекрестке, вблизи остановок общественного транспорта. Большие витринные окна, открытая планировка
ЛОКАЦИЯ
Отдельный вход с ул. Комунны
Остановка общественного транспорта
Активный автомобильный и пешеходный трафик
Парковка рядом
ХАРАКТЕРИСТИКА:
- 1-й Этаж;
- Отдельный вход;
- Возможность размещения рекламных носителей;
- Подведены все необходимые коммуникации: электричество, ХВС, ГВС, централизованное отопление.
Площадь 401,3 кв.м., (288,3 кв.м - 1 этаж, 113 кв.м - подвал)
Мощность 100 кВт;
Высота потолков 3,05 м
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:
В настоящее время помещение свободно. Подходит под любой вид бизнеса.

Обеспечим вас:
- Финансовой защитой - в случае гарантийного случая мы обеспечим переселение и финансовую гарантию.
- Юридическая поддержка и полное сопровождение сделки - у нас большой опыт, практики из разных городов и узкая специализация по недвижимости позволяет нашей компании решать самые сложные и нетипичные задачи.
- Онлайн-заселение - экономия времени, подпись договоров из любого места и в любое время.
- Оплата комиссии доступна в рассрочку!

Действуйте сейчас - выбирайте надёжность и удобство вместе с нами!

Номер в базе: 11780372.
Код пользователя: 197796

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

Сообщения

№ 7961246015 · 24 февраля в 14:42 · 129 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании



Сдам помещение...
140 000 ₽ в месяц
Санкт-Петербург, Литейный пр-т, 46,...
22 марта 17:08



Сдам торговое помещение, 55...
80 000 ₽ в месяц
Санкт-Петербург, Кушелевская...
10 марта 16:11



Продам здание, 472.5 м²
24 990 000 ₽ за всё
Ленинградская обл., Киевское ш., 10
13 марта 02:25



Сдам помеще
75 000 ₽
Санкт-Гаврска
17 марта

Бц Воронцовская 15 10с5 · Бц Болотная 7с1 Красный Октябрь · Бц Ostro... Ещё 17

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Займы онлайн
Карта сайта Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

Аналог 5

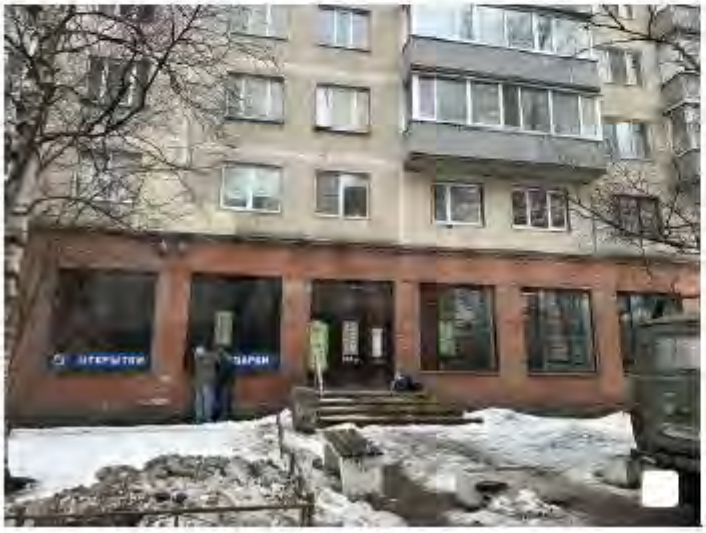
Для бизнеса Карьера в Авито Ещё Разместить объявление Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Санкт-Петербург, район, метро

Главная — Коммерческая недвижимость Сдам Торговое помещение

Торг. пл., 226.7 м² с 04/03 (занимал книжный 25 л)

♡ В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию







1 600 ₽ в месяц за м²

История цены

1 600 ₽ в месяц за м², залог 362 720 ₽

8 958 602-20-04

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ИП Пирогова З.Ю.

Компания
На Авито с 2025 года

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Зинаида

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 226.7 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 6 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 50 кВт
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Сообщения

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Культуры, 12к1
Проспект Просвещения 21–30 мин.
Озерки от 31 мин.
Гражданский проспект от 31 мин.

Показать карту

Описание

свободно с 04 марта 2026г. Сейчас съезжает книжно-канцелярский магазин "ГРАФИТ" Светлое помещение, расположено с левого торца большого девятиэтажного дома в котором 11 подъездов. В помещении один главный вход для покупателей и три входа для разгрузочного-погрузочных работ с пандусами для разгрузки (фото прилагаю) , 6 больших витринных окон в торговых залах , также свои окна в кабинете и сортировочной, один санузел. Заключён в январе 2026г. договор с Россетти /Ленэнерго на увеличение мощности до 50КВт (сейчас в работе). В помещении с 2000г.до 2019г. работал книжный "ДРОФА", затем заехал книжный "ГРАФИТ", у них договор заканчивается в феврале и они съезжают 2 марта . Просим за 1 м2 ставку 1600рубл. , НДС не облагается т. к собственник на УСН + отдельно оплата коммунальных платежей и ФКР. Депозит за последний месяц и предоплата за первый месяц работы. Можно также под детский центр, танцевальную студию , продукты , аптека , алкомаркет , дисконт магазин типа Доброцен , или Светофор и др . Арендные каникулы по договоренности. Звоните, или пишите, отвечаю каждый день до 21/00 . Я собственник помещения. В карточке не отображается, т.к. попросили не просто выписку загрузить, а еще файлы, а у меня не получилось.

О здании

Сообщения 99+

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 25

№ 7941719583 · 15 февраля в 22:40 · 479 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Большой Полуярославский 8 · Бц Малый Могильцевский Переулок … Ещё 16

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение
Займы онлайн Карта сайта Свежие объявления

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 99+

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

№05-15-7679/26-0-0 от 12.03.2026

На № _____ от _____

ООО «КонТраст»

a.karimova@contrust.bz

info@contrust.bz

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 11

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н,73-Н,74-Н,77-Н. площадью 1574,5 кв.м кадастровый № 78:10:0005225:1818, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, литера А.

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

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

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

5. Вид стоимости: рыночная

6. Предпосылки стоимости:

- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 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, пр. Непокоренных, д. 74, литера А, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 03.12.2025 № 25000775.

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: Толмачева Татьяна Николаевна, т. +7-963-342-17-44

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

ЗАКАЗЧИК	**ИСПОЛНИТЕЛЬ**
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 7308C0FC1F97BD9559E3ACE910C472B1 Владелец **Щукина Ирина Васильевна** Действителен с 17.02.2026 по 15.05.2027 _____	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» Директор _____Ф.М.Калимуллин

Мокренко Н.А.
Музыка О.Е., 241-55-59, Muzyka@commim.spb.ru

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение
к договору аренды нежилого фонда
№68/ПЗ-099466 от 04.03.2026 г. по адресу:
195273, г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, д. 74, литера А, помещение N 8-Н (ч.п. 1-4), 11-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н,Ю 74-Н

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Субъект для Публикации НФ
1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет
1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 775.20
1.4. Занимаемые этажи: Цокольный этаж с загл. до 0,5 м. Тех.этаж: нет;
1.5. Состояние помещения: нормальное
1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы
1.7. Тип здания: капитальное
1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;
1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0
1.10. Расположение:
Зона: 2
Координата X: 120 138 Координата Y: 100 813

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	0.716
Площади	0.877
Занимаемых этажей	0.920
Состояния помещения	1.000
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	3 852.606
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	3 852.606

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.902064023
Наилучшее использование: Торговля
Арендная плата при наилучшем использовании:
Без льгот:
В год: 5 680 591.28 руб. в квартал: 1 420 147.82 руб. в месяц: 473 382.61 руб.
Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 7 327.90 руб.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение
к договору аренды нежилого фонда
№68/ПЗ-099466 от 04.03.2026 г. по адресу:
195273, г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, д. 74, литера А, помещение N 8-Н (ч.п. 5-25), 69-Н, 77-Н

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Субъект для Публикации НФ
1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет
1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 799.30
1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж Тех.этаж: нет;
1.5. Состояние помещения: нормальное
1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы
1.7. Тип здания: капитальное
1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;
1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0
1.10. Расположение:
Зона: 2
Координата X: 120 138 Координата Y: 100 813

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	0.716
Площади	0.877
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	1.000
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	4 187.616
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	4 187.616

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.902064023
Наилучшее использование: Торговля
Арендная плата при наилучшем использовании:
Без льгот:
В год: 6 366 514.96 руб. в квартал: 1 591 628.74 руб. в месяц: 530 542.91 руб.
Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 7 965.11 руб.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Общая арендуемая площадь по договору: 1 574.50 (помещений: 2)

Количество объектов в расчете: 2

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 12 047 106.24 руб. в квартал: 3 011 776.56 руб. в месяц: 1 003 925.52 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 12 047 106.24 руб. в квартал: 3 011 776.56 руб. в месяц: 1 003 925.52 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 7 651.39 руб.

Дата расчета: 04.03.2026 Исполнитель: _____ Иванова А.Ю.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 04.03.2026, поступившего на рассмотрение 04.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер:	78:10:0005225:1818
Номер кадастрового квартала:	78:10:0005225
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:10:5225:0:23:20; Кадастровый номер 78:10:5225:11:23:20
Адрес:	г.Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н
Площадь:	1574.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № цокольный, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	243417241.03
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:10:0005225:1020
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер:	78:10:0005225:1818

Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.03.2004 Сергеев Сергей Владимирович, СНИЛС 06799361834, договор на выполнение кадастровых работ от 07.05.2019 № 3405, дата завершения кадастровых работ: 15.07.2021
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ИВАНОВА АЛИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер:	78:10:0005225:1818

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 78-78-37/034/2011-196 11.05.2011 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: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818	Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29145860	
Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Калининский	Улица	проспект Непокорённых		
Номер дома	74	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Меншиковский проспект, дом б/н; Пискарёвский проспект, дом б/н

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 **:**
8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	3	28,29,30
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	9	5,6,7,8,9,11,12,13,14
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**1574.5**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	775.2	8-Н (ч.п.1-4), 11-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	1574.5	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:1574.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2026-3842742 от 16.01.2026. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 13.02.2026

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Калининский	Улица	проспект Непокорённых		
Номер дома	74	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Меншиковский проспект, дом б/н; Пискарёвский проспект, дом б/н

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 **:**
8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н	8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	3	28,29,30
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	9	5,6,7,8,9,11,12,13,14
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**1574.5**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	799.3	8-Н (ч.п.5-25), 69-Н, 77-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	1574.5	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:1574.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2026-3842742 от 16.01.2026. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 13.02.2026

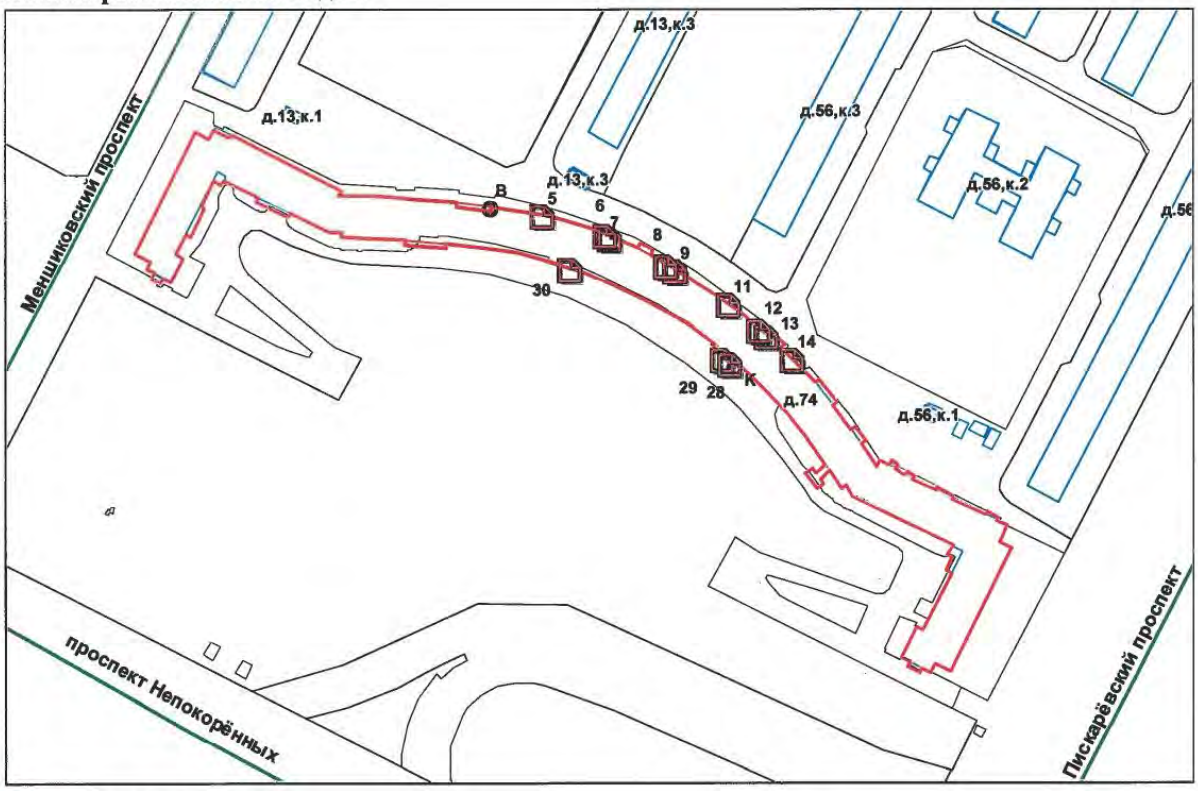
* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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	В	5	120129.18	100832.08	
2	В	6	120150.66	100825.31	
3	В	7	120152.62	100824.47	
4	В	8	120172.15	100814.71	
5	В	9	120175.16	100813.04	
6	В	11	120193.58	100801.23	
7	В	12	120204.59	100792.42	
8	В	13	120206.85	100790.55	
9	В	14	120215.75	100782.45	
10	К	28	120194.07	100780.68	
11	К	29	120191.75	100782.59	
12	К	30	120138.66	100813.52	

Исполнитель: Краснобородько Д.А.

Начальник ПИБ Северное департамента кадастровой деятельности: Л.Г. Пайина

Дата: 13 февраля 2026 года

Е. В. Тараканова

Район: Калининский

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Прошнуровано
скреплено печатью
03 листов
«13» 02 2017 г.
Начальник ПИБ Северное
департамента кадастровой деятельности
Т.Г. Панина

Для документов № 2

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 «27» января 2026 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.
2. Площадь: 1574,5 кв.м.
3. Этаж: цокольный, первый
4. Входы: 3 отдельных с улицы, 9 отдельных со двора
5. Кадастровый номер: 78:10:0005225:1818
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 16.01.2026г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
В помещении проходят транзитные трубы.
В ч.п.12 пом. 8-Н демонтировано сантехническое оборудование (2 раковины) (фото №31).
В ч.п.20 пом. 8-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото №47).
В ч.п.25 пом. 8-Н расположен ГРЩ (фото №52-54).
В ч.п.5 пом. 11-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото №64,65).
В ч.п.4 пом. 69-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитаз, раковина) (фото №78).
В ч.п.6 пом. 70-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото №100).
В ч.п.7 пом. 72-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (фото №121).
В ч.п.3 пом. 77-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз) (фото №143,144).
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
Визуально выявлены перепланировки:
в ч.п.3 пом. 8-Н демонтирован лестничный пролет (фото №13,14).
перегородка между ч.п.7 и ч.п.8 пом. 11-Н частично демонтирована (фото №69).
в перегородке в ч.п.4 пом. 11-Н оборудован дверной проем (фото №67).
перегородки с дверными проемами между ч.п.2 и ч.п.3 пом. 69-Н демонтированы (фото №76,77).
в ч.п.6 пом. 69-Н оборудована ниша (фото №81).

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon Coolpix AW130 № 413 40031890

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: начальник отдела по контролю за содержанием нежилого фонда Толмачева Татьяна Николаевна +7-963-342-17-44

Приложение: материалы фотофиксации на 25 л.

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5 (вход в пом.8-Н с улицы)



Фото №6 (вход в пом.8-Н со двора)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №7 (вход в пом.8-Н со двора)



Фото №8 (вход в пом.8-Н со двора)



Фото №9 (ч.п.1 пом. 8-Н)



Фото №10 (ч.п.1 пом. 8-Н)



Фото №11 (ч.п.2 пом. 8-Н)



Фото №12 (ч.п.2 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №13 (ч.п.3 пом. 8-Н)



Фото №14 (ч.п.3 пом. 8-Н)



Фото №15 (ч.п.3 пом. 8-Н)



Фото №16 (ч.п.4 пом. 8-Н)



Фото №17 (ч.п.4 пом. 8-Н)



Фото №18 (ч.п.5 пом. 8-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №19 (ч.п.6 пом. 8-Н)

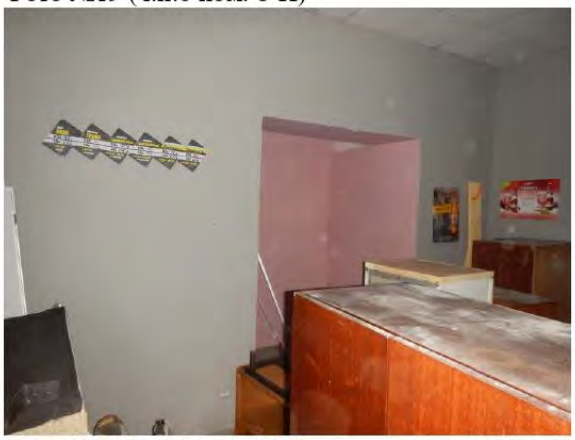


Фото №20 (ч.п.6 пом. 8-Н)

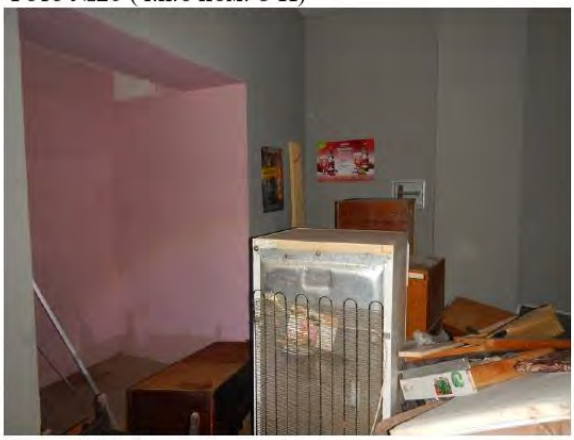


Фото №21 (ч.п.7 пом. 8-Н)



Фото №22 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №23 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №24 (ч.п.8 пом. 8-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №25 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №26 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №27 (ч.п.8 пом. 8-Н)



Фото №28 (ч.п.9 пом. 8-Н)



Фото №29 (ч.п.10 пом. 8-Н)



Фото №30 (ч.п.11 пом. 8-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №31 (ч.п.12 пом. 8-Н)

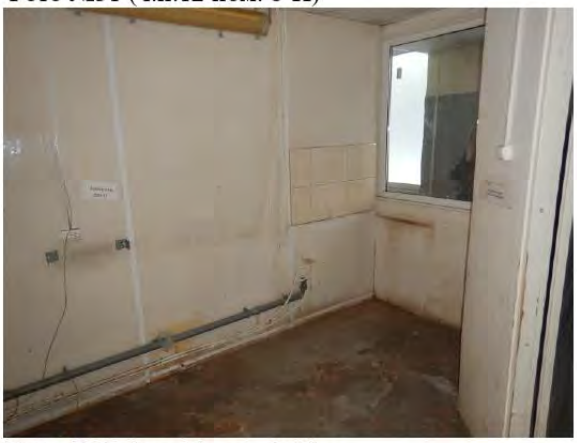


Фото №32 (ч.п.13 пом. 8-Н)



Фото №33 (ч.п.14 пом. 8-Н)

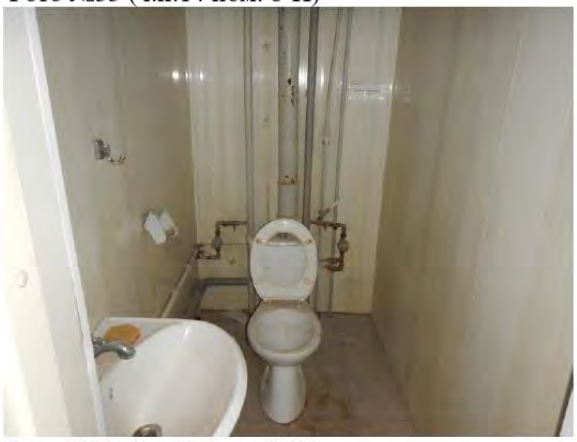


Фото №34 (ч.п.15 пом. 8-Н)



Фото №35 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №36 (ч.п.16 пом. 8-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №37 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №38 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №39 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №40 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №41 (ч.п.16 пом. 8-Н)



Фото №42 (ч.п.17 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №43(ч.п.18 пом. 8-Н)



Фото №44 (ч.п.19 пом. 8-Н)



Фото №45 (ч.п.19 пом. 8-Н)



Фото №46 (ч.п.20 пом. 8-Н)



Фото №47 (ч.п.20 пом. 8-Н)



Фото №48 (ч.п.21 пом. 8-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №49 (ч.п.22 пом. 8-Н)



Фото №50 (ч.п.23 пом. 8-Н)



Фото №51 (ч.п.24 пом. 8-Н)



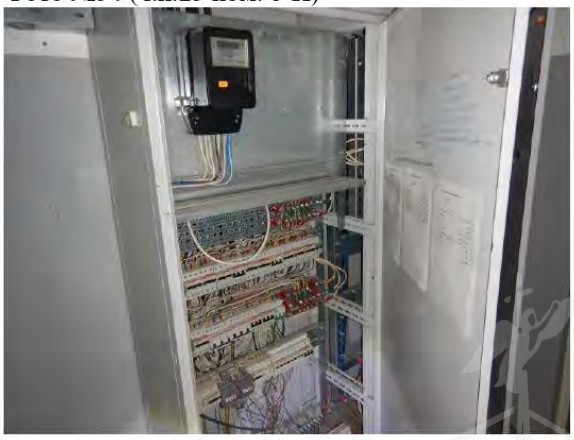
Фото №52 (ч.п.25 пом. 8-Н)



Фото №53 (ч.п.25 пом. 8-Н)



Фото №54 (ч.п.25 пом. 8-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №55 (вход в пом. 11-Н со двора)

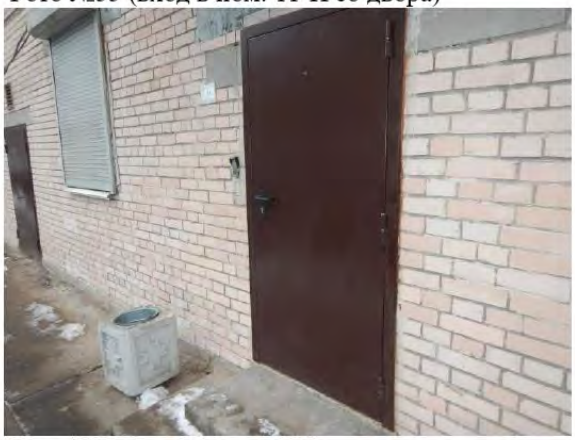


Фото №56 (ч.п.1 пом. 11-Н)



Фото №57 (ч.п.2 пом. 11-Н)



Фото №58 (ч.п.3 пом. 11-Н)



Фото №59 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №60 (ч.п.4 пом. 11-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №61 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №62 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №63 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №64 (ч.п.5 пом. 11-Н)

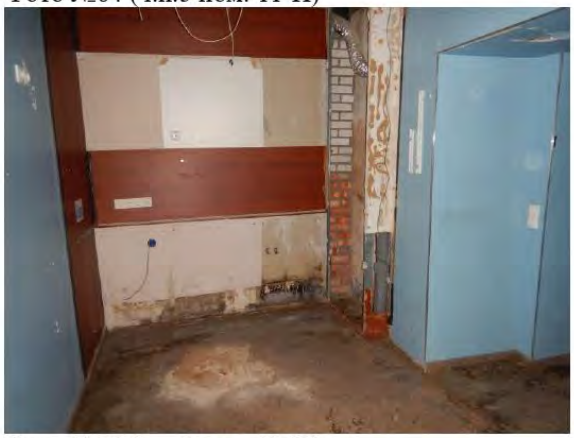


Фото №65 (ч.п.5 пом. 11-Н)



Фото №66 (ч.п.6 пом. 11-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №67 (ч.п.4 пом. 11-Н)



Фото №68 (ч.п.7 пом. 11-Н)



Фото №69 (ч.п.7 пом. 11-Н)



Фото №70 (ч.п.8 пом. 11-Н)



Фото №71 (ч.п.8 пом. 11-Н)



Фото №72 (вход в пом. 69-Н с улицы)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №73 (ч.п.1 пом. 69-Н)



Фото №74 (ч.п.2 пом. 69-Н)



Фото №75 (ч.п.2 пом. 69-Н)



Фото №76 (ч.п.2,3 пом. 69-Н)



Фото №77 (ч.п.2,3 пом. 69-Н)



Фото №78 (ч.п.4 пом. 69-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №79 (ч.п.5 пом. 69-Н)



Фото №80 (ч.п.6 пом. 69-Н)



Фото №81 (ч.п.6 пом. 69-Н)



Фото №82 (ч.п.7 пом. 69-Н)



Фото №83 (вход в пом. 70-Н со двора)



Фото №84 (ч.п.1 пом. 70-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №85 (ч.п.1 пом. 70-Н)



Фото №86 (ч.п.2 пом. 70-Н)

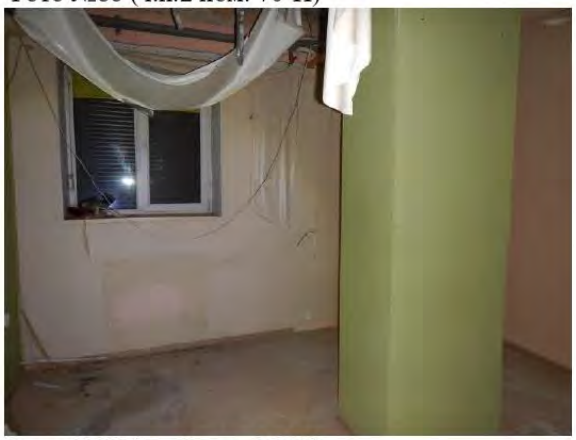


Фото №87 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №88 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №89 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №90 (ч.п.3 пом. 70-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №91 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №92 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №93 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №94 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №95 (ч.п.3 пом. 70-Н)



Фото №96 (ч.п.3 пом. 70-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №97 (ч.п.4 пом. 70-Н)



Фото №98 (ч.п.4 пом. 70-Н)

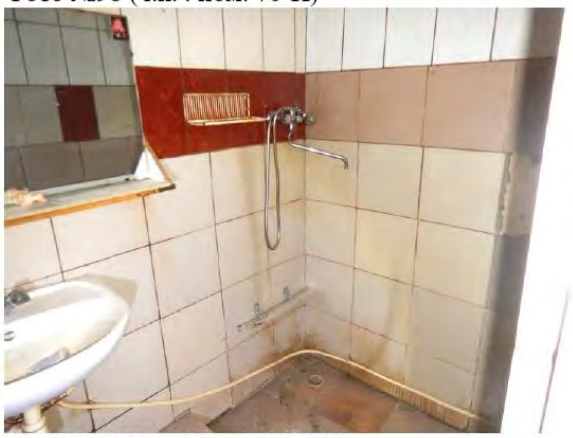


Фото №99 (ч.п.5 пом. 70-Н)



Фото №100 (ч.п.6 пом. 70-Н)



Фото №101 (ч.п.7 пом. 70-Н)



Фото №102 (ч.п.8 пом. 70-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №103 (ч.п.9 пом. 70-Н)



Фото №104 (вход в пом. 72-Н)



Фото №105 (вход в пом. 72-Н)



Фото №106 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №107 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №108 (ч.п.1 пом. 72-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №109 (ч.п.1 пом. 72-Н)



Фото №110 (ч.п.1 пом. 72-Н)

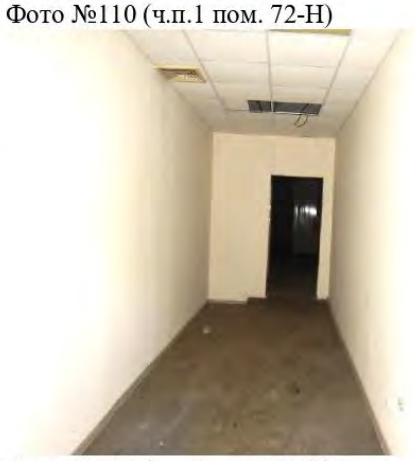


Фото №111 (ч.п.2 пом. 72-Н)



Фото №112 (ч.п.2 пом. 72-Н)



Фото №113 (ч.п.3 пом. 72-Н)



Фото №114 (ч.п.3 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №115 (ч.п.4 пом. 72-Н)



Фото №116 (ч.п.4 пом. 72-Н)



Фото №117 (ч.п.5 пом. 72-Н)



Фото №118 (ч.п.5 пом. 72-Н)



Фото №119 (ч.п.5 пом. 72-Н)



Фото №120 (ч.п.6 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №121 (ч.п.7 пом. 72-Н)

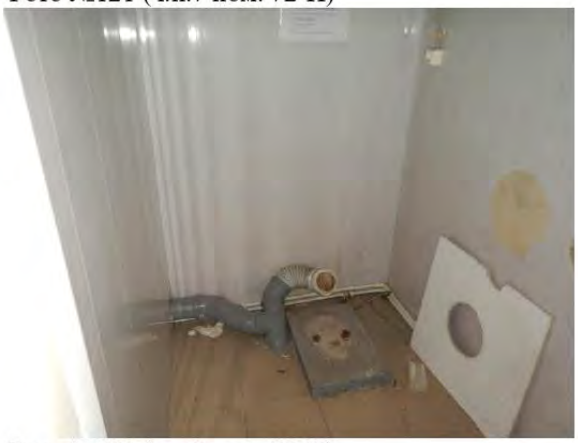


Фото №122 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №123 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №124 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №125 (ч.п.8 пом. 72-Н)



Фото №126 (ч.п.9 пом. 72-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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №127 (ч.п.10 пом. 72-Н)



Фото №128 (ч.п.10 пом. 72-Н)



Фото №129 (ч.п.11 пом. 72-Н)



Фото №130 (ч.п.12 пом. 72-Н)



Фото №131 (вход в пом. 73-Н со двора)



Фото №132 (ч.п.1 пом. 73-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №133 (ч.п.1 пом. 73-Н)



Фото №134 (ч.п.1 пом. 73-Н)



Фото №135 (вход в пом. 74-Н со двора)



Фото №136 (ч.п.1 пом. 74-Н)



Фото №137 (ч.п.1 пом. 74-Н)



Фото №138 (вход в пом. 77-Н с улицы)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №139 (ч.п.1 пом. 77-Н)



Фото №140 (ч.п.2 пом. 77-Н)



Фото №141 (ч.п.2 пом. 77-Н)



Фото №142 (ч.п.2 пом. 77-Н)



Фото №143 (ч.п.3 пом. 77-Н)

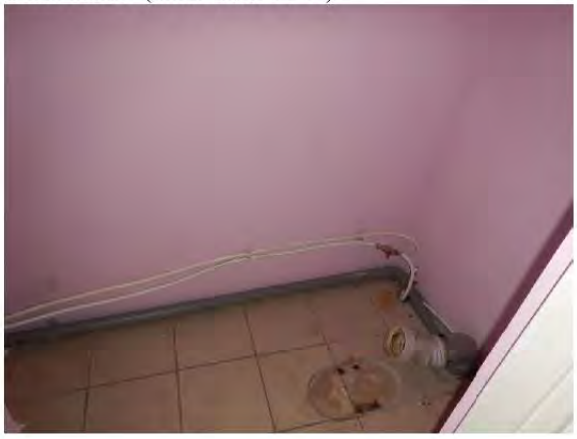


Фото №144 (ч.п.3 пом. 77-Н)



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 27.01.2026г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н.

Фото №145 (ч.п.4 пом. 77-Н)



Фото №146 (ч.п.4 пом. 77-Н)



Фото №147 (ч.п.5 пом. 77-Н)



Фото №148 (ч.п.6 пом. 77-Н)



Фото №149 (ч.п.6 пом. 77-Н, ч.п.1 пом. 73-Н)



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru
Email: cioookn@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

**Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**

Очкивской О.С.

№01-57-718/26-0-1 от 19.01.2026

№ 01-57-718/26-0-0 от 19.01.2026
На № 04-07-593/26-0-0 от 19.01.2026

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, проспект Непокорённых, дом 74, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

30. 01. 2026

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

26.01.2026 № ИВ-130-624

На № 04-21-540/26-0-0 от 16.01.2026

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н, 70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00BC7128349BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-4052/26-0-0
от 30.01.2026

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Акционерное общество «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (АО «ТЭК СПб»)
Малая Морская ул, д. 12, литера А, Санкт-Петербург, 190031, Россия, тел.: (812) 494-86-68, факс: (812) 314-53-54
e-mail: info@aotek.spb.ru, www.aotek.spb.ru
ОКПО 94573653; ОГРН 1257800019322; ИНН/КПП 7838129301/783801001

28.01.2026 № 02-14/3911
На № 04-25-583/26-0-0 от 19.01.2026

О наличии тепловых сетей по адресу:
пр. Непокоренных, д. 74, л. А

Заместителю директора
СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»
Очкивской О.С.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше письмо от 19.01.2026 № 04-25-583/26-0-0, по вопросу предоставления информации о наличии тепловых сетей в нежилых помещениях по адресу: Санкт-Петербург, пр. Непокорённых, д. 74, литера А, пом. 8-Н, 11-Н, 69-Н,70-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, 77-Н, кадастровый номер: 78:10:0005225:1818, этаж расположения Объекта – цокольный,1, сообщаем следующее.

В указанных границах нежилых помещений тепловых сетей балансовой принадлежности АО «ТЭК СПб» (далее – Общество) нет. Граница раздела балансовой принадлежности с абонентом - первые фланцы отключающей арматуры перед УУТЭ.

Приложение: Схема на 1 л.

Первый заместитель генерального директора - главный инженер

ТЭК ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подписант
Сертификат: 06BFCD7E000CB334B44E4B56E33D48DCB0
Владелец: Стренадко Игорь Михайлович
Действителен с 30.06.2025 10:38:41 по 30.06.2026 10:41:41
МЧД: bf967f9d-d19e-4404-82be-c4c598cc8d5a

И.М.Стренадко

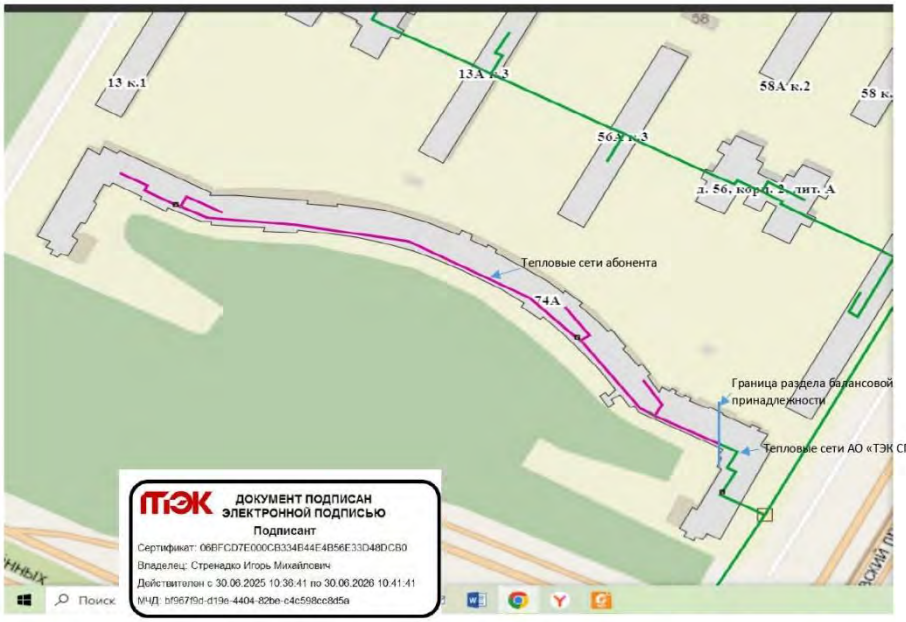
Карельская А.В., 4948756, м.т. 2642

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Пр. Непокоренных, д. 74, лит. А



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

ПАО "Ленэнерго"
№ 119176
Дата

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

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

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

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 15-26130 от "01" 07 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараракина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **34,4 (тридцать четыре целых и четыре десятых) кВт**, с учетом присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.
Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями объекта.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение (торговля)	г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 74, лит. А, часть пом. 8-Н,11-Н,69-Н,70-Н,72-Н,73-Н,74-Н, 1 этаж (площадь 799,4 кв.м)

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ПАО "Ленэнерго"
№ 119176 -

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 7253, ТП 7254 (через распределительную сеть дома)	ПС-155 (ф.155-22, ф.155-115 РП 7255, ТП 7253), ПС-370 (ф.370-54, РП 7255, ТП 7254)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,38 кВ ТП 7253, ТП 7254 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома №74, лит.А по пр. Непокоренных (через распределительную сеть дома)	0,38	34,4	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

Прочие сведения: отсутствует.

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тараракин Л.В./ _____

Заявитель:
Комитет имущественных отношений
Санкт- Петербурга

Председатель

Дов. от 21.04.2016 № 31-42

Пашковская С.В.
тел.494-39-24
15-26830-ВР-11

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бессонов Евгений Вадимович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 421707414530

(инн)

включен в реестр членов РОО:

30 марта 2012 года, регистрационный № 007912

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002235 *

ООО «Н-Т-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень II

А4792

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038404-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бессонову Евгению Вадимовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » июня 20 27 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
reso.ru, www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2869485151
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593*), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград **Дата выдачи полиса « 25 » Августа 2025 г.**

Страхователь:	**БЕССОНОВ ЕВГЕНИЙ ВАДИМОВИЧ,** Дата рождения: 16.06.1975 г. Адрес по месту регистрации: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Гурьева, д.25Д секция 3 кв.12. Паспорт: № 2719 № 827520, выдан: УМВД России по Калининградской области 03.07.2020 г. Член СРО оценщиков: **«АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»** Тел. 8-900-346-38-31
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ — Код 63458719

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « **09 » сентября 2025 г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут « **08 » сентября 2026 г.**
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период начиная с « **09 » сентября 2024 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по « **09 » сентября 2025 г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П. (подпись) **/ Бессонов Е.В. /**

Страховщик

М.П. (подпись) **/ Ланин В.С./**

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП-I № 233981

Настоящий диплом выдан Бессонову Евгению Вадимовичу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "04" февраля 2008 г. по "28" ноября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки

(наименование образовательного учреждения (полное наименование профессионального образования))

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

(наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от "28" ноября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бессонова Евгения Вадимовича

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии (директор)

Город Москва 2008

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 077/2009

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2966147026

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» февраля 2026 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «КонТраст»** 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **26.03.2026 г.** по 24 часа 00 минут **25.03.2027 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **26.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2966147026 - Правила страхования.

Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С указанными Правилами страховой ознакомлен и согласен.

Страхователь: _____ (подпись)

Страховщик: _____ (подпись)
М.П.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

CON TRUST

ООО «КОНТРАСТ»

Доверенность № 22

г. Казань 15 декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН 1659158802, ОГРН 1151690036574, Татарстан, город Казань, улица Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещение 1007), в лице директора Калимуллина Ф.М., действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданку РФ, директора производственного департамента по оценке и экспертизе Игнашину Ирину Геннадьевну, паспорт серии 92 21, № 909650, выдан 17 марта 2021 года, МВД по Республике Татарстан, код подразделения 160-006, зарегистрированную по адресу: 420087, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г Казань, ул Аметьевская магистраль, д. 18, к. 5, кв. 193;

представлять Общество в отношениях с государственными и муниципальными органами, любыми физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами любых организационно-правовых форм, за исключением случаев участия Общества в органах управления юридических лиц, по вопросам основной деятельности Общества, в пределах своей компетенции, определенной должностной инструкцией, уставом общества, действующим законодательством, с правом вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества с физическими и юридическими лицами сделки, договоры, контракты, акты, счета, накладные, универсальные передаточные документы, протоколы, иные документы, связанные с исполнение Обществом своих обязательств на сумму не превышающую 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2026 без права передоверия полномочий.

Директор Ф.М. Калимуллин