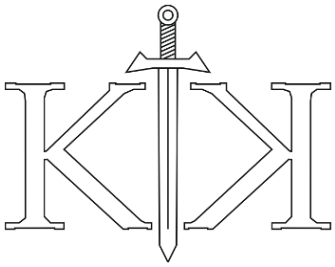
Корнелиус Консалтинг



Отчет № Н7490

об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А

Санкт-Петербург

2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Корнелиус Консалтинг»
195274, Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д. 2, корп. 3, кв. 49, т. 8-960-270-56-51

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «Корнелиус Консалтинг»

Бабаян Р.Т.
личная подпись *расшифровка подписи*

М. П. 09 ноября 2026 г.

Отчет № Н7490

об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А

Дата осмотра: 02 ноября 2026 г.

Дата оценки: 09 ноября 2026 г.

Дата составления отчета: 09 ноября 2026 г.

Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)

Санкт-Петербург
2026 г.

Дата: 09 ноября 2026 г.
Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)

Сопроводительное письмо

Согласно договору на оказание оценочных услуг №Н7490 от 02 ноября 2026 г., нами произведена оценка рыночной стоимости величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А.

Оценка выполнена с целью определения рыночной стоимости для заключения договора аренды.

Оценка произведена по состоянию на 09 ноября 2026 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 02 ноября 2026 г. по 09 ноября 2026 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, консультаций со специалистами различных организаций, на основе предоставленных технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация, и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от собственника информации, и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что:

Рыночная стоимость величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А,
по состоянию на 09 ноября 2026 г., без учета НДС, составляет в месяц:
36 695,45 руб. (Тридцать шесть тысяч шестьсот девяносто пять рублей 45 копеек)
Величина НДС (22%): 8 073,00 руб. (Восемь тысяч семьдесят три рубля 00 копеек)
Рыночная стоимость с учетом НДС: 44 768,45 руб. (Сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят восемь рублей 45 копеек)

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана без учета коммунальных платежей.

Обращаем Ваше внимание на то, что:
- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, нашими специалистами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Корнелиус Консалтинг» _____ / Бабаян Р.Т.

Оглавление

Сертификат оценщика 5
Основные факты и выводы 6
Задание на оценку 8
Допущения и ограничительные условия при проведении оценки 10
Общая часть 12
Данные об Исполнителе 12
Данные об Оценщике 12
Данные о Заказчике 12
Основание для проведения оценки 13
Оцениваемые права 13
Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости 13
Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета 14
Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата 14
Описание процесса оценки 14
Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки 15
Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости 16
Описание местоположения объекта оценки 16
Характеристика местоположения 17
Юридическое описание объекта оценки 21
Результаты фотофиксации 22
Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга 24
Анализ рынка объекта оценки 40
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 40
Анализ спроса и предложения на рынке объекта оценки 40
Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости 40
Анализ ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки 41
Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект аренды 42
Анализ данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки 44
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 46
Анализ использования участка как условно незастроенного 46
Анализ использования участка с имеющимися улучшениями 46
Описание процесса оценки 47
Выбор подходов 48
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода 50
Согласование результатов оценки 63
Границы интервала, в пределах которых находится рыночная стоимость 64
Используемые методические и нормативно-технические материалы 66
Приложения/Документы 67
Приложение 1. Объекты-аналоги сравнительного подхода 67
Приложение 2. Документы, предоставленные заказчиком 76
Приложение 3. Копии документов оценщика и исполнителя 88

Сертификат оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно знакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемыми объектами является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информации и согласно моим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчет;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А,

по состоянию на 09 ноября 2026 г., без учета НДС, составляет в месяц:

36 695,45 руб. (Тридцать шесть тысяч шестьсот девяносто пять рублей 45 копеек)

Величина НДС (22%): 8 073,00 руб. (Восемь тысяч семьдесят три рубля 00 копеек)

Рыночная стоимость с учетом НДС: 44 768,45 руб. (Сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят восемь рублей 45 копеек)

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана без учета коммунальных платежей.

Оценщик _____ / Бабаян Р.Т.

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на оказание оценочных услуг №Н7490 от 02 ноября 2026 г.
Сведения о заказчике оценки	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)
Сведения об объекте оценки	Величина арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А
Сведения об оценщике	Бабаян Руслан Татулович, диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления ПП № 0024156, выдан 18.03.2016 г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемых организациях и страховании ответственности	Зарегистрирован в реестре специалистов – членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 16.05.2016 г., номер в реестре 2024. Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2600SB40R4897 выдан 25.05.2026 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2026 года включительно по 31.05.2029 года включительно.
Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке	Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», ИНН: 7804517232, КПП: 780401001
Цель и назначение (предполагаемое использование результатов) оценки	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды
Сведения о потенциальных пользователях отчета	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)
Наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки, сведения о правообладателе	Величина арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А Объектом аренды является: объект нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А Правообладатель объекта аренды: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева) СПБ ГБУК «Кукольный театр сказки» Вид права: право оперативного управления
Оцениваемые права	Право пользования
Обременения и ограничения использования объектов	Не выявлено
Определение оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки 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 аренды (арендная стоимость) – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях.
Указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»; Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
Порядковый номер отчета	Н7490
дата оценки	09 ноября 2026 г.
дата осмотра объекта	02 ноября 2026 г.
дата составления отчета	09 ноября 2026 г.
период проведения оценочных работ	С 02 ноября 2026 г. по 09 ноября 2026 г.
Использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета	
ФИО оценщика, выполнившего оценку, и привлекаемых к работам специалистов	Бабаян Руслан Татулович
Признанный вариант наилучшего использования объекта недвижимости	Нежилое, торговое

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом НДС (22%)

Подход	Стоимость, рассчитанная соответствующим подходом, с учетом НДС (22%)	Вес при согласовании
Затратный подход	не использовался	-
Доходный подход	не использовался	-
Сравнительный подход	44 768,45 руб.	1,00

Итоговая величина стоимости месячной арендной платы объекта аренды, руб., без учета НДС	36 695,45 руб. (Тридцать шесть тысяч шестьсот девяносто пять рублей 45 копеек)
Величина НДС (22%)	8 073,00 руб. (Восемь тысяч семьдесят три рубля 00 копеек)
Итоговая величина стоимости месячной арендной платы объекта аренды, руб., с учетом НДС	44 768,45 руб. (Сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят восемь рублей 45 копеек)

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана без учета коммунальных платежей.

Задание на оценку

Объект оценки	• Величина арендной платы за объекты нежилого фонда: Часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А
Состав объекта оценки, сведения для идентификации каждой из его частей (при наличии)	• Величина арендной платы за объекты нежилого фонда: Часть помещение № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А
Информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).	Отсутствуют
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в документах, предоставленных Заказчиком
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право пользования и владения, с НДС, с эксплуатационными расходами, без коммунальных платежей
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	С учетом предполагаемого использования результатов оценки, оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды
Вид стоимости/ Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. При проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022
Дата оценки	09 ноября 2026 года
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III	Специальные допущения и ограничения на этапе формирования Задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке Общие допущения: При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. Юридическая экспертиза прав собственности не проводится; права собственности рассматриваются свободными от каких–либо претензий и ограничений; Исполнитель и его оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме. Представители Заказчика заверили Исполнителя и его оценщиков, что переданная им информация точная. Не доверять полученной информации у оценщиков Исполнителя оснований не имеется. Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. При проведении оценки предполагается отсутствие каких–либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из

	предположения об отсутствии таких обременений. Иные допущения и ограничения – на усмотрение оценщика и должны быть приведены в отчете об оценке.
Наименование документа, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке и содержащиеся в нем результаты оценки являются информацией, ценной для Заказчика и не подлежащей разглашению, поскольку составляют коммерческую тайну, кроме случаев, когда требование о публикации установлено нормативно-правовыми актами. Указанная информация имеет действительную и потенциальную коммерческую ценность в силу ее неизвестности третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании.
Форма составления отчета об оценке	Отчет на бумажном носителе в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, вступивший в силу с 07.11.2022
Представление итогового результата оценки	Определить рыночную стоимость и представить итоговый результат в виде единичного значения. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость – на усмотрение оценщика

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки

Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия должны быть включены в задание на оценку и отчет об оценке. Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно.

Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа. Ограничения или препятствия осуществлению оценочных работ или получению информации, необходимой для анализа, могут быть известны оценщику в начале выполнения работ по оценке или же возникнуть в процессе оценки. Подобные ограничения или препятствия, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в отчете об оценке.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить общее представление об объектах.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу отчета.
6. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается авторства (авторского текста) отчета.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда с предварительной оплатой по прейскуранту.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости имущества, однако он не является гарантией того, что на свободном конкурентном рынке это имущество будет реализовано именно по этой цене. И не является гарантий, что сделка по отчуждению объекта оценки будет произведена Заказчиком руководствуясь мнением Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.
11. Не может влечь за собой какие-либо претензии Оценщику либо исполнителю по договору с заказчиком (организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор) признание результатов оценки в качестве цены сделки поскольку оно основано на добровольном волеизъявлении сторон сделки.
12. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
13. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит

вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона значений.

14. Оценщик не производил обмеры оцениваемого объекта. Общая площадь объекта оценки была принята согласно заданию на оценку и предоставленных данных.

15. Описание технического состояния объекта оценки приведено на основании предоставленных данных, а также опыта работы Оценщика.

16. Оценщик пришел к заключению, что имеющиеся недостатки не препятствуют его эксплуатации.

17. В соответствии с заданием на оценку, право на долю земельного участка, относящуюся к объекту оценки, не оценивалось.

18. В соответствии с Федеральными стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях. Исходя из этого, расчеты проводятся в рублях.

19. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей. При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

Общая часть

Данные об Исполнителе

Оценка была произведена Обществом с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг», имеющим следующие реквизиты:

свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009062460, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, регистрационный номер 1137847384652, дата регистрации: 11 октября 2013 года.

ИНН 7804517232 / КПП 780401001

Место нахождения: 195274, Санкт-Петербург, улица Демьяна Бедного, дом 2, корп. 3, квартира 49

Реквизиты банковского счета:
Р/с 40702810555000469017
К/с 30101810500000000653
Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 044030653

ОКПО 58349472
ОКАТО 40273566000
ОКТМО 40333000
ОКФС 16
ОКОПФ 12165

Деятельность ООО "Корнелиус Консалтинг", связанная с оценкой, застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, страховой полис № 2600SB40R4822-0002, срок действия с 01.06.2026 г. по 31.05.2027 г., выдан 21.05.2026 года САО "ВСК".

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: требование независимости выполнено.

ООО "Корнелиус Консалтинг" соответствует требованиям Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Данные об Оценщике

Непосредственным исполнителем работ по оценке является:

Бабаян Руслан Татулович.

Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Зарегистрирован в реестре специалистов – номер в реестре 2024.

Страховой полис - Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №2600SB40R4897 выдан 25.05.2026 года САО "ВСК", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01.06.2026 года включительно по 31.05.2029 года включительно.

Диплом ЧОУ ДПО Санкт-Петербургский институт управления по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 0024156 выдан 18.03.2016 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037741-1 от 30.05.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости».

Стаж работы в области оценочной деятельности: с 2016 года.

Контактный телефон: 8-960-270-56-51

E-mail: Rus-spb-rf@yandex.ru

Сведения о независимости оценщика: требование независимости выполнено.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

Данные о Заказчике

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)

Адрес: 191119,Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1

ИНН 7809007926, КПП 783801001

Комитет финансов СПб

ОКЦ № 1 Северо-Западного ГУ Банка России // УФК по г.Санкт-Петербургу
р/с 03224643400000007200
к/с 40102810945370000005
л/с 0171026
БИК 014030106
ОКАТО 40262564000
ОКПО 02192162
ОКОНХ 93611, 72200

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является договор на оказание оценочных услуг №Н7490 от 02 ноября 2026 г., заключенный двумя сторонами: ООО «Корнелиус Консалтинг» (Исполнитель) и Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева).

Оцениваемые права

Согласно заданию на оценку, в рамках данного Отчета оцениваются следующие права: на помещение – право пользования (аренда).

Цель оценки и стандарты оценки для соответствующего вида стоимости

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из системы «Консультант плюс». Настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями), а также Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Согласно договору на оценку, установлению подлежит величина арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А.

Заданию на оценку, цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости для заключения договора аренды.

Под рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998 г., понимается 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:

- 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета

Дата осмотра оцениваемого объекта Оценщиком – 02 ноября 2026 г.,
Оценка рыночной стоимости объекта производится по состоянию и в ценах на 09 ноября 2026 г.
Дата составления отчета: 09 ноября 2026 г.
Номер отчета: № Н7490

Дата определения стоимости и пределы применения полученного результата

Согласно п. 5 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)", «Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки».

Оценщик предполагает использование результатов оценки в течение 6 месяцев. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели и задаче оценки.

Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Графическое приложение
- Свидетельство о государственной регистрации права

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (с использованием информационно-правовой системы «Консультант Плюс»):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ;
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 №117-ФЗ.

Источниками рыночной информации являлись: публикации в Интернете, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

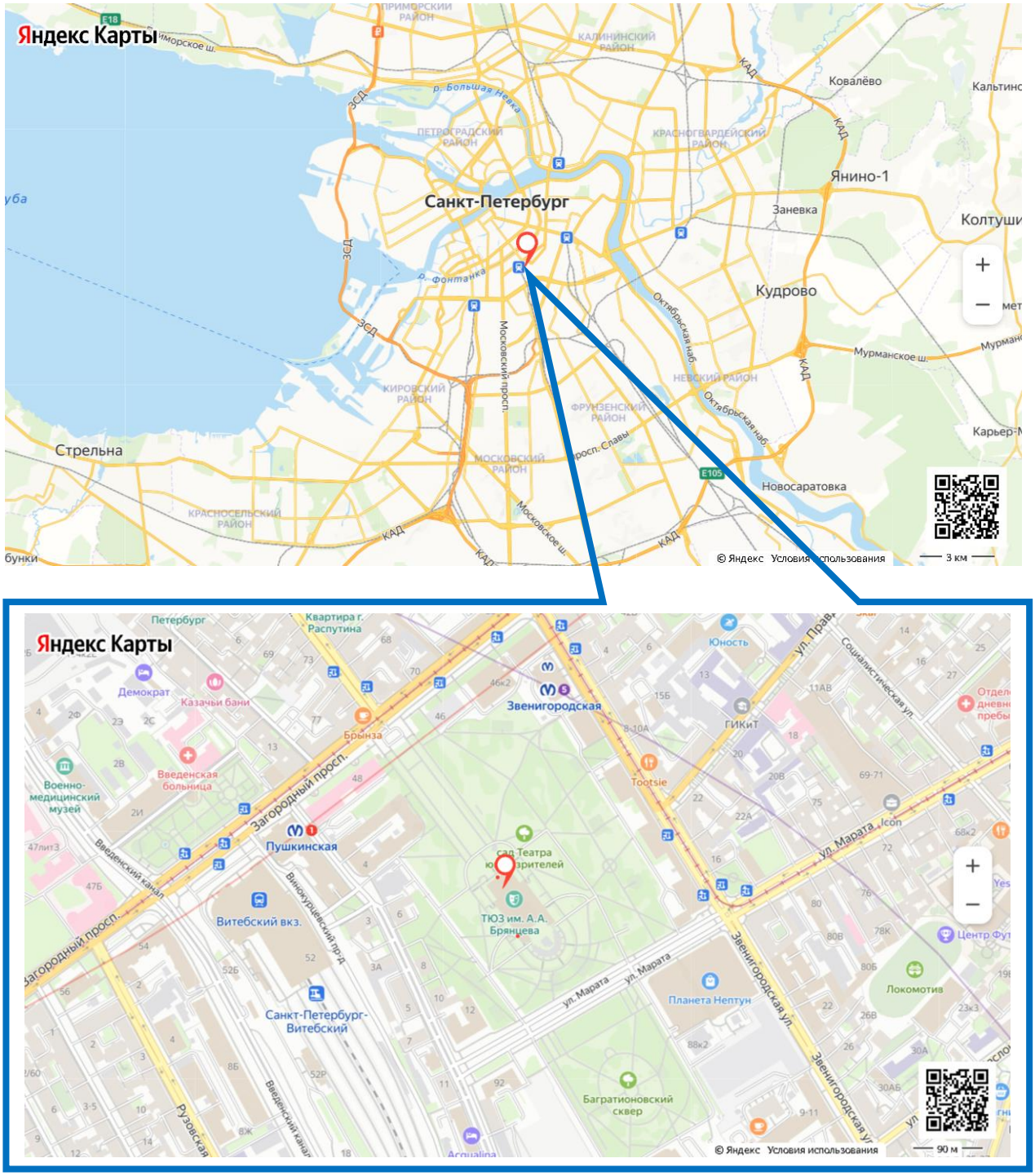
- Данные интернет-сайтов www.avito.ru, www.cian.ru, realty.yandex.ru, www.domofond.ru, www.mirkvartir.ru, domclick.ru, move.ru, www.onrealt.ru и другие.

Также в процессе работы по определению рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилось интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости.

Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости

Описание местоположения объекта оценки

Объект аренды расположен по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А
Местоположение объекта оценки указано на нижеприведенной схеме:



Характеристика местоположения

Материал из Википедии — свободной энциклопедии (www.ru.wikipedia.org)

Санкт-Петербу́рг (с 18 [31] августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петрогра́д, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленингра́д, разг. — Пи́тер, Петербу́рг, сокр. — СПб) — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.



Флаг



Герб

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

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

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской, Октябрьской. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой погибло около миллиона человек. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся 3 города воинской славы: Кронштадт, Колпино и Ломоносов.

Население: 5 652 922 (2025) человек. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2019 году Санкт-Петербург посетили около 10,4 миллиона туристов.

Географическое положение

Расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра: 59°57′ с. ш. 30°19′ в. д.HGЯО. Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр: 1—5 м, север: 5—30 м, юг и юго-запад: 5—22 м. Самое высокое место в черте города: Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м. На территории города находится нулевая отметка системы отсчёта высот и глубин, служащая исходным пунктом для нивелирных сетей нескольких государств. До начала XX века проходящий через расположенную в городе обсерваторию меридиан использовался в качестве нулевого для отсчёта географической долготы на картах Российской империи. Санкт-Петербург находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

Климат

Климат умеренный, переходный от умеренно континентального к умеренно морскому. Такой тип климата объясняется географическим положением и атмосферной циркуляцией, характерной для Ленинградской области. Это обусловливается сравнительно небольшим количеством поступающего на земную поверхность и в атмосферу солнечного тепла. По классификации климатов Кёппена он классифицируется как влажный континентальный. Влияние циклонов Балтийского моря даёт тёплое, влажное и короткое лето и длинную, холодную сырую зиму.

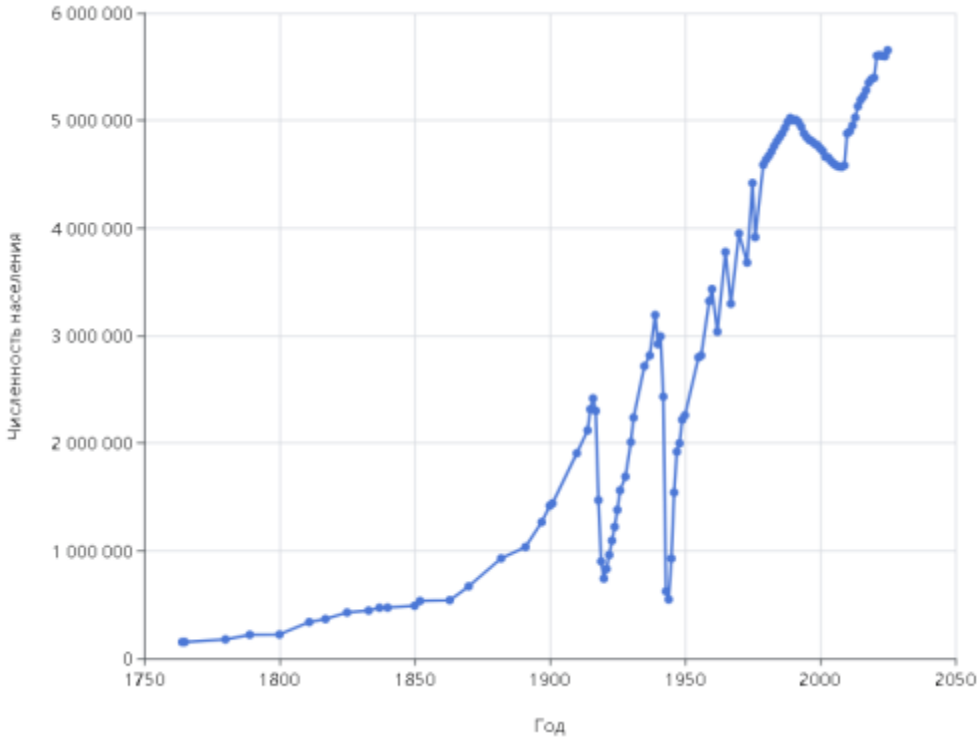
Суммарный приток солнечной радиации здесь в 1,5 раза меньше, чем на юге Украины, и вдвое меньше, чем в Средней Азии. За год в городе бывает в среднем 62 солнечных дня. Поэтому на протяжении бóльшей части года преобладают дни с облачной пасмурной погодой, рассеянным освещением. Продолжительность дня меняется от 5 часов 51 минуты 22 декабря до 18 часов 50 минут 22 июня. В городе наблюдаются так называемые Белые ночи (принято считать, что они наступают 25—26 мая и заканчиваются 16—17 июля), когда солнце опускается за горизонт не более чем на 9° и вечерние сумерки практически сливаются с утренними. В общей сложности продолжительность белых ночей более 50 дней. Годовая амплитуда сумм прямой солнечной радиации на горизонтальную поверхность при ясном небе от 25 МДж/м² в декабре до 686 МДж/м² в июне. Облачность уменьшает в среднем за год приход суммарной солнечной радиации на 21 %, а прямой солнечной радиации на 60 %. Среднегодовая суммарная радиация составляет 3156 МДж/м².

Характерна частая смена воздушных масс, обусловленная в значительной степени циклонической деятельностью. Летом преобладают западные и северо-западные ветры, зимой — западные и юго-западные. Петербургские метеостанции располагают данными с 1722 года. Самая высокая температура, отмеченная в Санкт-Петербурге за весь период наблюдений: +37,1 °C, а самая низкая: −35,9 °C.

Климат Санкт-Петербурга (норма 1991—2020, рекорды за весь период наблюдений — с 1881 по 2021 год)

Показатель	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °C	8,7	10,2	16,1	26,7	33,0	35,9	35,3	37,1	30,4	21,0	12,3	10,9	37,1
Средний суточный максимум, °C	−2,5	−2,4	2,3	9,5	16,3	20,5	23,3	21,4	15,9	8,7	2,8	−0,5	9,6
Средняя температура, °C	−4,8	−5	−1	5,2	11,5	16,1	19,1	17,4	12,4	6,2	0,9	−2,5	6,3
Средний суточный минимум, °C	−7,2	−7,6	−4	1,7	7,2	12,2	15,3	13,9	9,4	4,1	−0,9	−4,5	3,3
Абсолютный минимум, °C	−35,9	−35,2	−29,9	−21,8	−6,6	0,1	4,9	1,3	−3,1	−12,9	−22,2	−34,4	−35,9
Норма осадков, мм	46	36	36	37	47	69	84	87	57	64	56	51	670

Население



Численность населения: 5 652 922 (2025) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире. Согласно предварительным данным Всероссийской переписи населения 2020—2021 года на дату 1 октября 2021 года население Санкт-Петербурга составляло около 5,6 млн жителей. В то же время Комитет по труду и занятости Петербурга произвёл оценку численности постоянного населения на основании технологий «big data», эта оценка на октябрь 2021 года составила около 7 млн человек.

В 1990 году численность населения города превышала 5 млн человек, но с начала 1990-х по 2007 год наблюдалась устойчивая депопуляция. В 2007 году численность населения составляла лишь 4 568 047 человек. С 2009 года отмечается прирост населения, однако до 2012 года отмечался за счёт превышения миграционного прироста над естественной убылью. В итоге с 2002 года по 2010 год прирост населения составил чуть больше 4 % (с 4661,2 до 4879,6 тыс.). По данным Росстата РФ на 2010 год показатель рождаемости составил 12,0 на тысячу, показатель смертности: 14,2 на тысячу. По результатам Всероссийской переписи 2010 года численность населения составила 4 879 566 человек, из них мужчин 45,6 %, женщин 54,4 % (то есть на 1000 мужчин приходится 1194 женщины).

Первое место среди районов города по численности населения занимает Приморский район: 507,2 тысяч человек. Ожидаемая продолжительность жизни петербуржцев в 2007 году составляла 64 года у мужчин и 75 лет у женщин (эти показатели на один год превышают показатели 2006 года). По состоянию на 2008 год, 1 млн 100 тысяч из 4 млн 571 тысяч общего населения города составляют пенсионеры (из них 55 % — инвалиды). В это время в городе проживало 139 тысяч жителей в возрасте от 80 до 90 лет, 13,4 тыс. жителей от 90 лет и старше и 188 жителей старше 100 лет.

По Всероссийской переписи населения 2010 года в Санкт-Петербурге проживают представители более 200 национальностей и народностей: русские — 3 миллиона 909 тысяч человек (92,5 % от всего населения, указавшего свою национальность), украинцы — 64 тысячи человек (1,52 %), белорусы — 38 тысяч человек (0,9 %), татары — 31 тысяча человек (0,73 %), евреи — 24 тысячи человек (0,57 %), узбеки — 20,3 тысячи человек (0,48 %), армяне — 20 тысяч человек (0,47 %), азербайджанцы — 17,7 тысячи человек (0,36 %), таджики — 12,1 тысячи человек (0,29 %), грузины — 8,3 тысячи человек (0,2 %), молдаване — 7,2 тысячи человек (0,17 %), казахи — 3,4 тысячи человек (0,08 %), финны — 2,6 тысячи человек (0,06 %). 31,7 % от населения города старше 15 лет имеют высшее или неоконченное высшее образование, 26,7 % — среднее специальное образование, 13,8 % — среднее общее образование, 2287 человек (0,06 %) — неграмотные. Уровень регистрируемой безработицы в мае 2017 года составил 1,6 % от экономически активного населения. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за март 2022 года, составила 89 679 рублей. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения на 2022 год, установленного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2022 года, составила 16 160,2 рубля.

Экономика

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации.

Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2021 году по данным Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга составил 9,440 триллионов рублей (120 % к 2021 году). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2020 год):

оптовая и розничная торговля (39,7 %);
операции с недвижимостью (14,4 %);
промышленное производство (12,7 %);
транспорт и хранение (7,1 %);
профессиональная, научная и техническая деятельность (6,0 %);
здравоохранение и социальные услуги (3,8 %);
деятельность в области информации и связи (3,7 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов.

По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В 2022 году объём инвестиций в основной капитал составил 997,5 миллиардов рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

По итогам первого полугодия 2021 года Санкт-Петербург занял 445-е место в рейтинге самых дорогих для проживания городов мира по версии консалтингового агентства Numbeo, а в 2022 году — 279-е, обогнав таким образом Москву, которая заняла 287-е место.

Промышленность

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчётности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности — 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в 2016 году составил 1215,6 миллиардов рублей, что на 1,5 % меньше, чем в предыдущем году. В структуре оборота пищевые продукты (включая напитки и табачные изделия) в 2016 году составили 36 %, непродовольственные товары — 64 %. В 2016 году населению было оказано платных услуг на 417 миллиарда рублей. Потребительский рынок Санкт-Петербурга обеспечивает работой пятую часть занятого в городском хозяйстве населения и составляет пятую часть валового внутреннего регионального продукта. Он включает в себя порядка 15,9 тысяч предприятий розничной торговли (в том числе продовольственные товары повседневного спроса населению реализуют более 6,5 тысяч предприятий торговли), 6,8 тысяч — общественного питания, более 8,5 тысяч — бытового обслуживания. В городе действуют 171 комплекс мелкорозничной торговли, 22 рынка (из них 16 специализированных по реализации сельхозпродукции). В Санкт-Петербурге представлены торговые сети: международные (Ашан, К-Руока, Spar, Metro, Prisma), федеральные (О'Кей, Лента, Дикси, Магнит, а также Пятёрочка, Карусель и Перекрёсток, принадлежащие X5 Retail Group), межрегиональные (7Я семьЯ, Верный, Норма, Идея, Нетто, Азбука Вкуса, Полушка), местные (Сезон, Лайм, Лэнд, РиоМаг, Смарт, РеалЪ) и другие. Доля крупных торговых сетей в розничном товарообороте составляет 76 %.

Санкт-Петербург является одним из городов, определяющих развитие медиапространства страны, для печатного рынка Северной столицы характерны высокие количественные и качественные показатели. Здесь выпускается более 100 газет (разовый тираж около 10 миллионов экземпляров) и 150 журналов (свыше 7 миллионов экземпляров). Примерный годовой объём реализации периодической печатной продукции в городе — 185 миллионов экземпляров: 132 миллиона экземпляров реализуется в розницу и 53 миллиона — по подписке. В Санкт-Петербурге расположен головной офис федерального телевизионного «Пятого канала». Кроме того, в городе вещают региональные телеканалы «78 канал», «Санкт-Петербург». Работает

также ряд региональных телестудий: Ленинградская областная телекомпания, «НТВ-Петербург», «СТС-Петербург», «ТНТ-Петербург».

Юридическое описание объекта оценки

Оцениваемым объектом является:

Величина арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А

Объектом аренды является: объект нежилого фонда: 1-Н (часть ч.п.91-92), общей площадью часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А

Текущее или предполагаемое использование объекта аренды

Предполагаемое использование: торговое. То есть недвижимость, предназначенная для определенного вида деятельности.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

Объект аренды обеспечен инженерными коммуникациями: электроснабжением, водоснабжением, канализацией (исходя из визуального осмотра).

Общее состояние (по данным визуального осмотра и мнению оценщика): удовлетворительное.

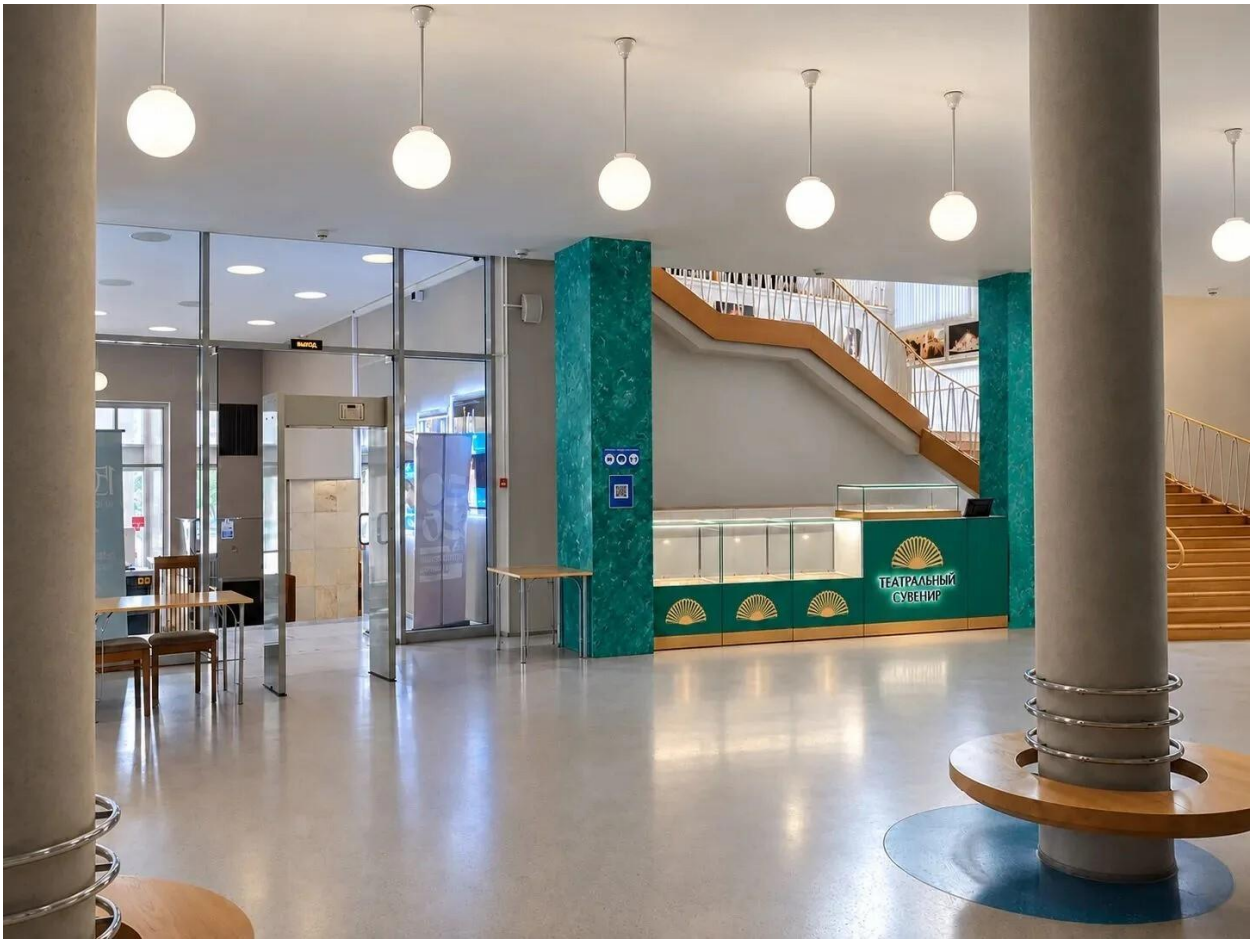
Состояние внутренней отделки (по данным визуального осмотра и по мнению оценщика): типовой ремонт (отделка "стандарт").

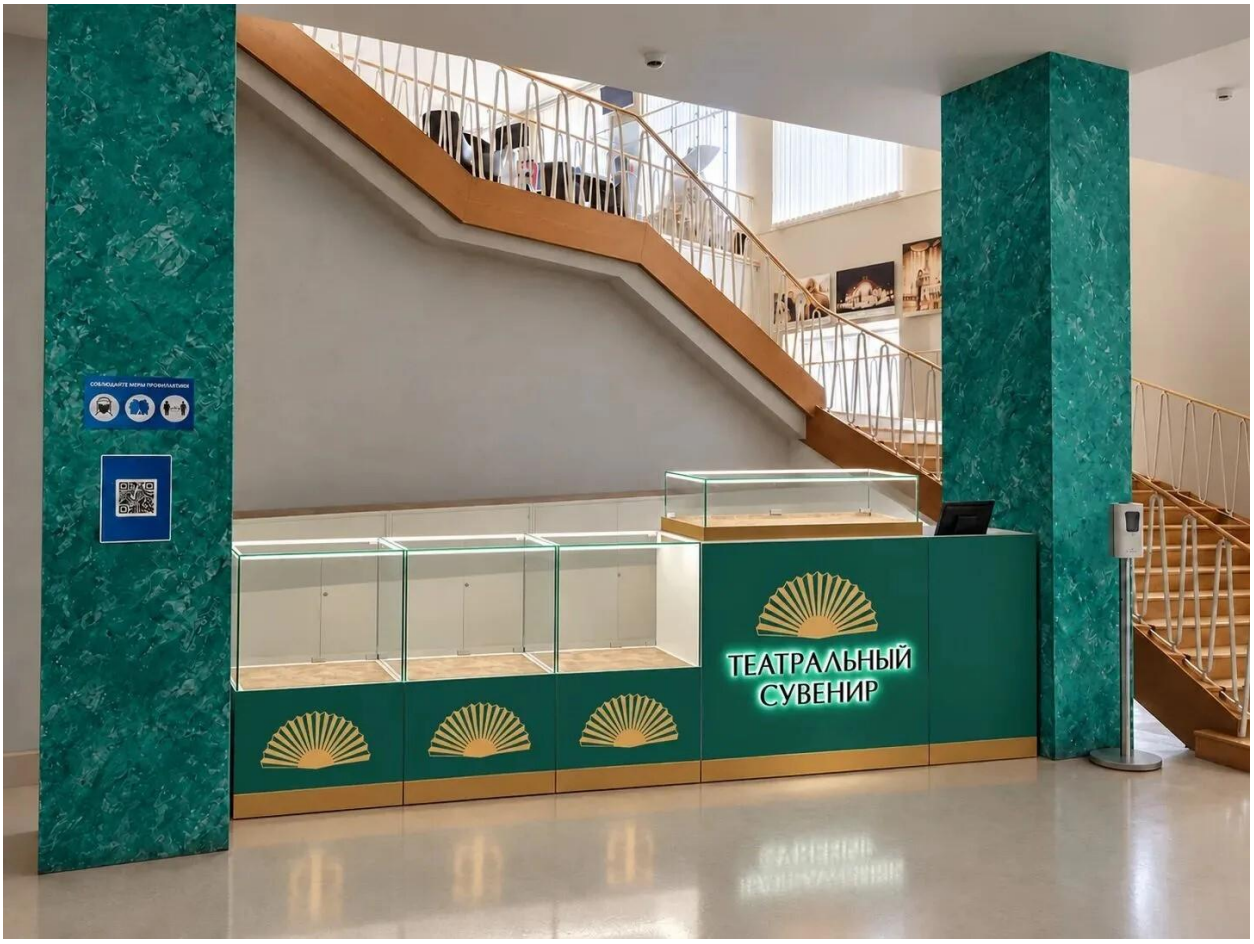
Позиционирование объекта аренды

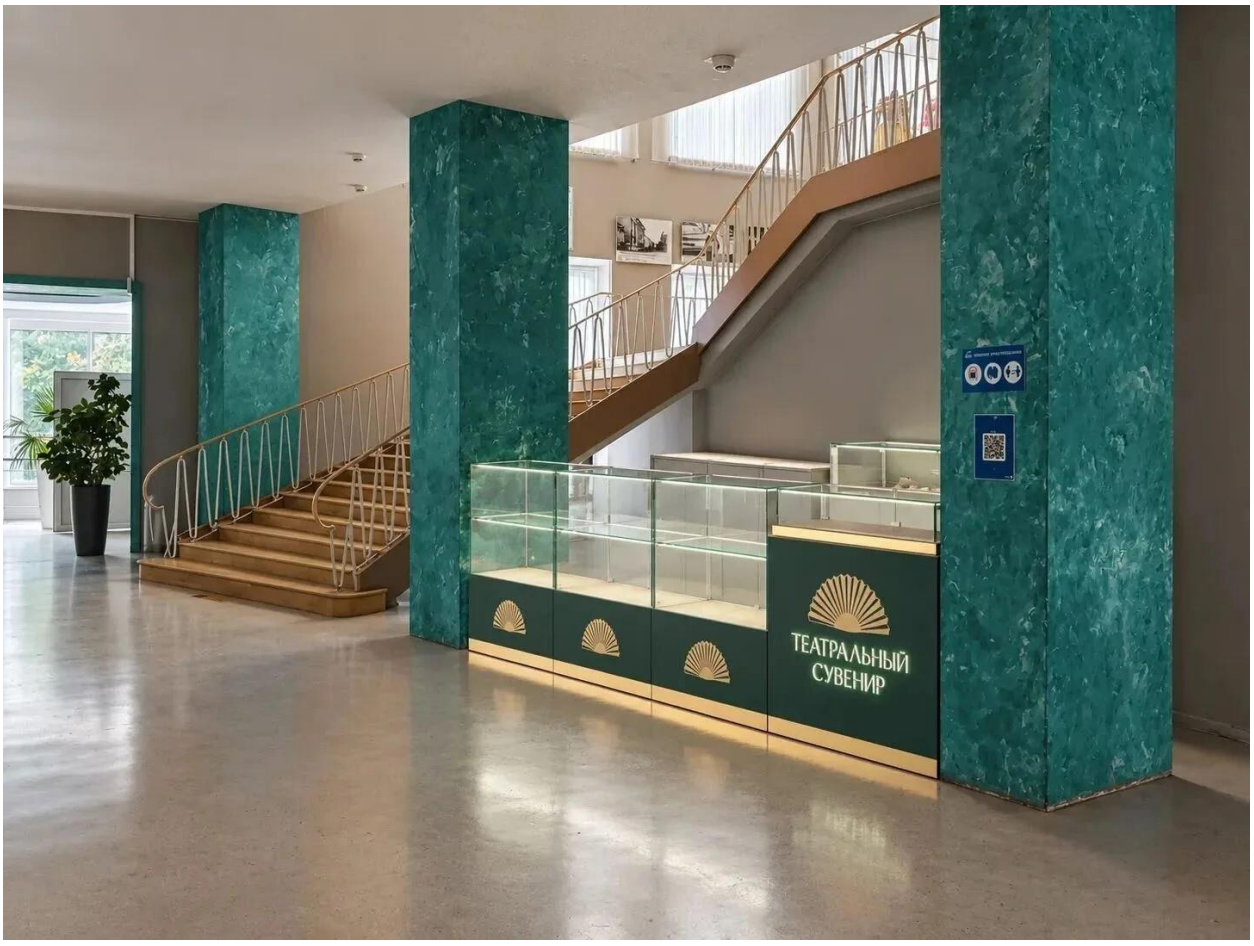
На основании визуального осмотра объекта аренды и анализа вышеперечисленных факторов оценщик сделал следующие выводы:

Целесообразным видится вариант текущего использования объекта аренды в качестве объекта торгового назначения.

Результаты фотофиксации




ТЕАТРАЛЬНЫЙ
СУВЕНИР


ТЕАТРАЛЬНЫЙ
СУВЕНИР

Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-август 2026 года

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2026 ГОДА

Наименование показателя	январь-август 2026 года	в % к январю-августу 2025 года		Справочно: январь-август 2025 в % к январю-августу 2024
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд. руб.	23 457,6	107,8	↑	106,5
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.	972,0	107,1	↑	106,9
Промышленность. Инвестиции				
Индекс промышленного производства, %	–	106,5	↑	109,7
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд. руб.	2 597,0	100,9	↑	119,1
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд. руб. (январь-июнь 2026 года)	635,5	92,4*	↓	98,5
Потребительский рынок. Цены				
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	2 421,3	108,7	↑	106,8
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	342,6	109,1	↑	107,3
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	842,6	103,2	↑	105,1
Индекс потребительских цен, % (август 2026 года к декабрю 2025 года)	–	105,2	↑	103,9
Строительство. Транспорт и связь				
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд. руб.	381,2	91,2	↓	106,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	886,9	57,4	↓	85,4
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд. руб.	1 358,9	103,7	↑	107,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд. руб.	137,8	109,9	↑	110,8
Рынок труда				
Численность безработных по МОТ (в июне-августе 2026 года), тыс. чел.	48,2	99,2	↓	101,7**
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в июне-августе 2026 года)	1,5	–		–
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2026 года)	130 209	110,5***	↑	112,6
Реальная заработная плата, % (январь-июль 2026 года)	–	104,9***	↑	102,6
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2026 года)	107 895	109,0*	↑	120,6
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2026 года)	–	104,7*	↑	110,9

* январь-июнь 2026 года к январю-июню 2025 года
** июнь-август 2025 года к июню-августу 2024 года
*** январь-июль 2026 года к январю-июлю 2025 года

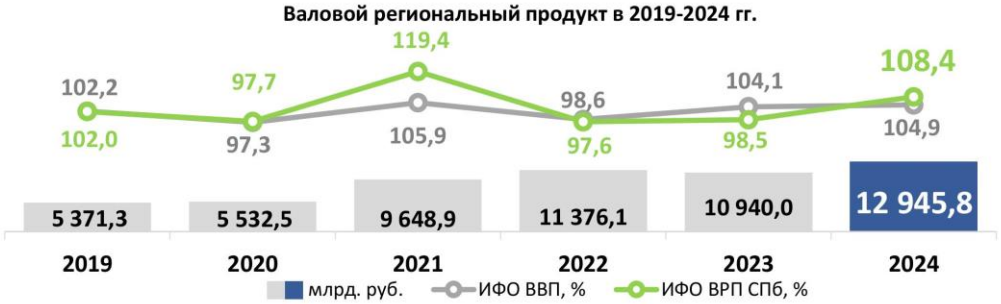
1. ВАЛОВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

12 945,8

млрд. руб.

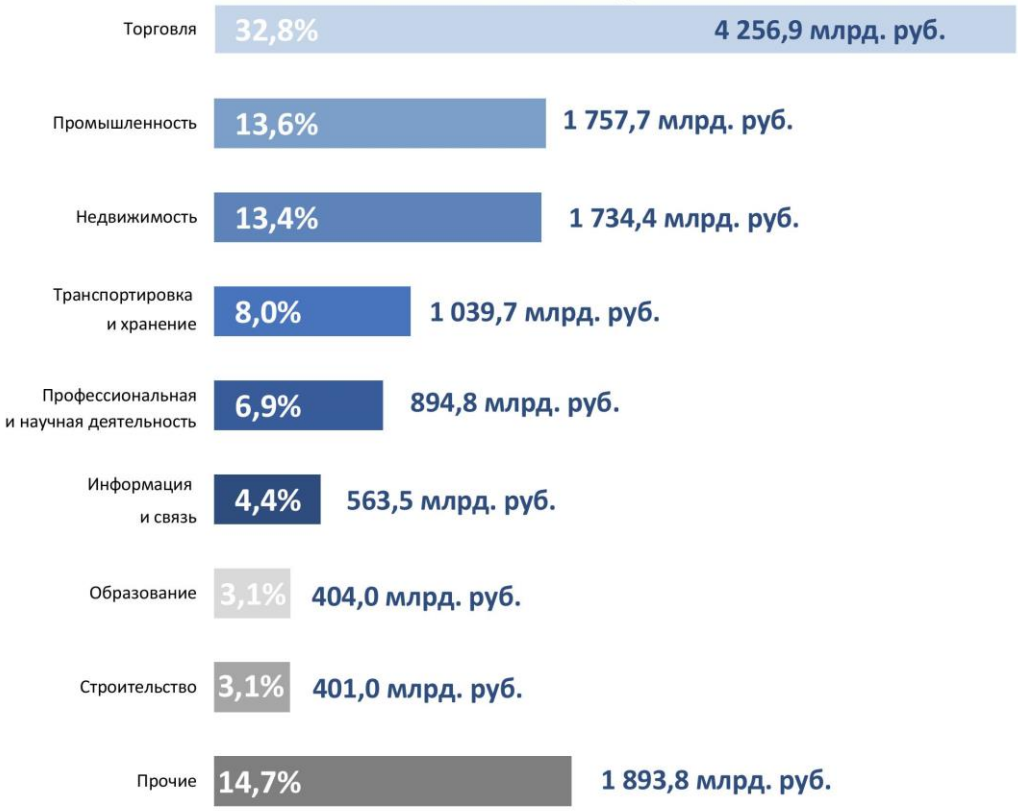
валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2024 году. Индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил 108,4% к 2023 году.

Валовой региональный продукт в 2019-2024 гг.



В 2024 году в отраслевой структуре ВРП значительную долю занимает оптовая и розничная торговля – 32,8% (в 2023 году – 34,0%). Также положительный вклад в рост ВРП обеспечили промышленность (доля в ВРП – 13,6%) и деятельность по операциям с недвижимым имуществом (доля в ВРП – 13,4%).

Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности

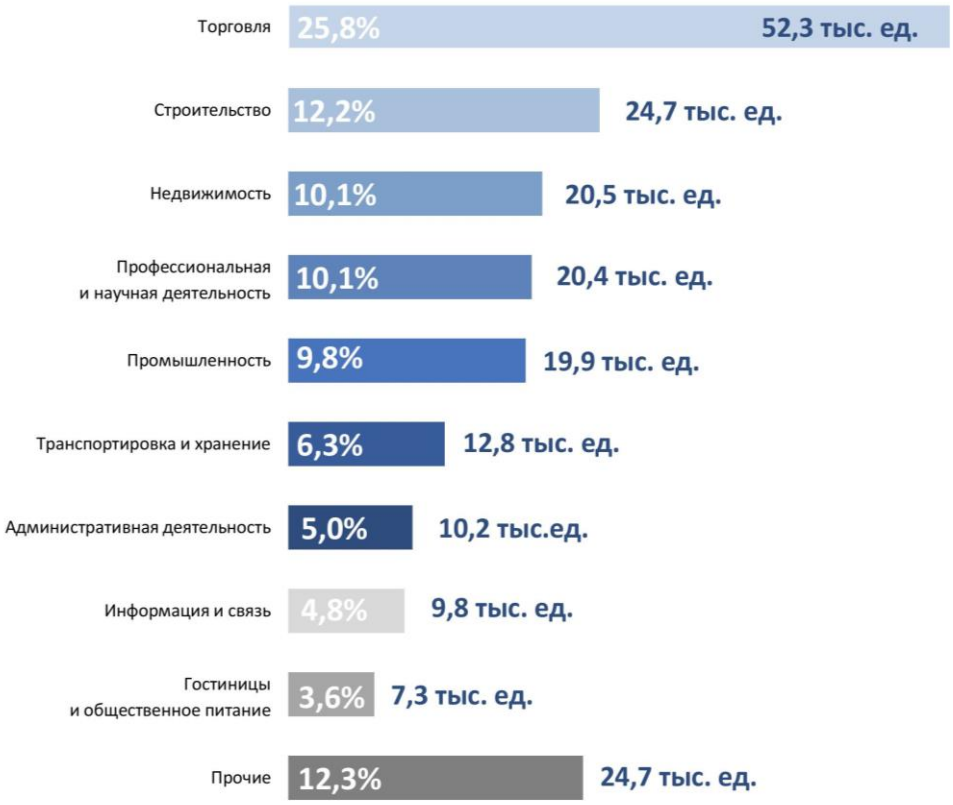


2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИЙ

202,6
тыс. ед.

число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) на 1 июля 2026 года, что на 3,7 тыс. единицы (на 1,8%) меньше чем на 1 июля 2025 года.

Распределение учтенных в Статистическом регистре Росстата организаций по видам экономической деятельности на 1 июля 2026 года



За январь-июнь 2026 года в связи с ликвидацией снято с учета 7,3 тыс. хозяйствующих субъектов (3,6% от числа учтенных в Статистическом регистре), за соответствующий период 2025 года – 8,3 тыс. хозяйствующих субъектов.

3. СУБЪЕКТЫ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, САМОЗАНЯТЫЕ

387,8
тыс. субъектов

число субъектов МСП на 10.09.2026, что на 4,2 тыс. ед., или на 1,1% меньше, чем на начало 2026 года (на 10.01.2026 – 392,0 тыс. ед.). Снижение числа субъектов МСП с начала 2026 года произошло за счет уменьшения числа микропредприятий – на 5,3 тыс. ед. или на 1,4%.

234,1
тыс. ИП

количество индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в Санкт-Петербурге на 10.09.2026, что больше на 5,0 тыс. ед., или на 2,2%, чем на начало года (на 10.01.2026 – 229,1 тыс. чел.).

1 072,4
тыс. чел.

количество самозанятых граждан (без учета ИП) на 31.08.2026, что на 112,9 тыс. чел., или на 11,8% больше, чем на начало 2026 года (на 31.12.2025 – 959,5 тыс. чел.).

Количество субъектов МСП и самозанятых

	на 10.01.2025	на 10.09.2025	на 10.01.2026	на 10.09.2026
Всего субъектов МСП,	**378 258**	**377 960**	**391 982**	**387 751**
в том числе ИП	212 159	216 943	229 147	234 124
Микропредприятия	359 637	358 018	372 297	367 007
Малые предприятия	17 014	18 217	17 973	18 801
Средние предприятия	1 607	1 725	1 712	1 943
	на 31.12.2024	**на 31.08.2025**	**на 31.12.2025**	**на 31.08.2026**
Самозанятые (без учета ИП)	**758 033**	**885 609**	**959 544**	**1 072 398**

4. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

4,49
трлн. руб.

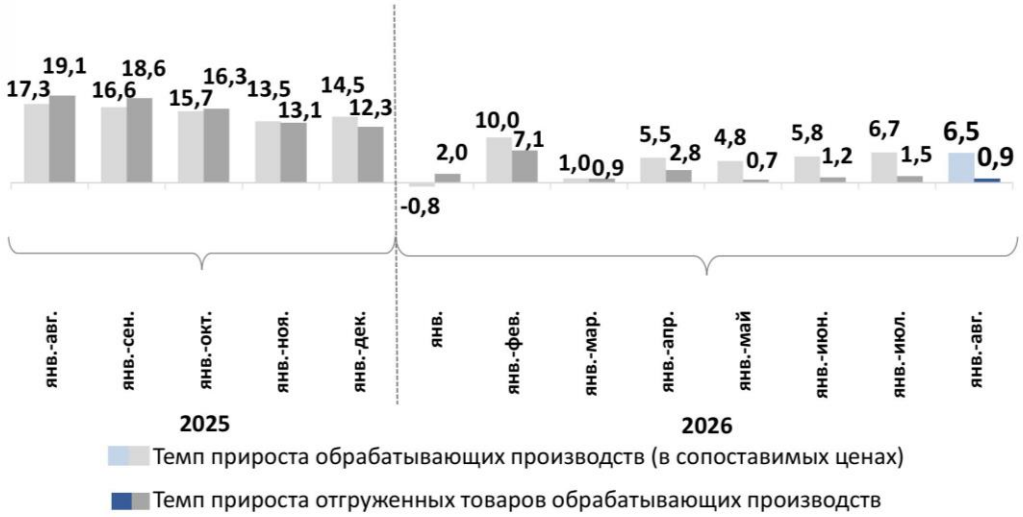
оборот промышленных организаций
в январе-августе 2026 года, увеличился на 2,3%, (в январе-августе 2025 года – 4,39 трлн. руб.).

106,5%

индекс промышленного производства (ИПП)
в январе-августе 2026 года к январю-августу 2025 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,4% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс обрабатывающих производств составил 106,5% в январе-августе 2026 года к январю-августу 2025 года.

Добыча полезных ископаемых увеличилась на 18,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром увеличилось на 2,4%, обеспечение водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов уменьшилось на 11,5%.

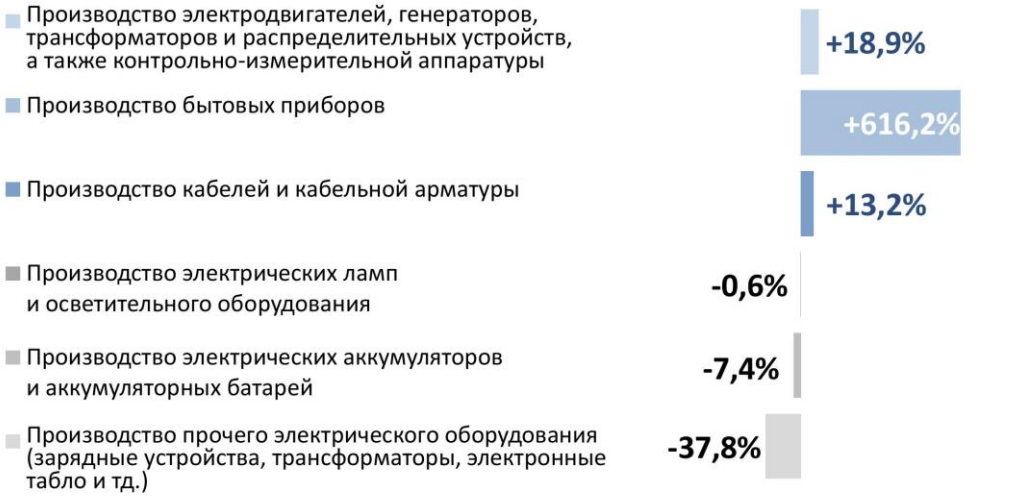
Динамика индекса обрабатывающих производств и темпа прироста объема отгруженной продукции обрабатывающих производств в 2025–2026 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года



В машиностроительном секторе в январе-августе 2026 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года наибольший рост наблюдается в производстве электрического оборудования.

106,1% **индекс производства электрического оборудования**

Структура производства электрического оборудования



94,8% **индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки**

Структура производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки

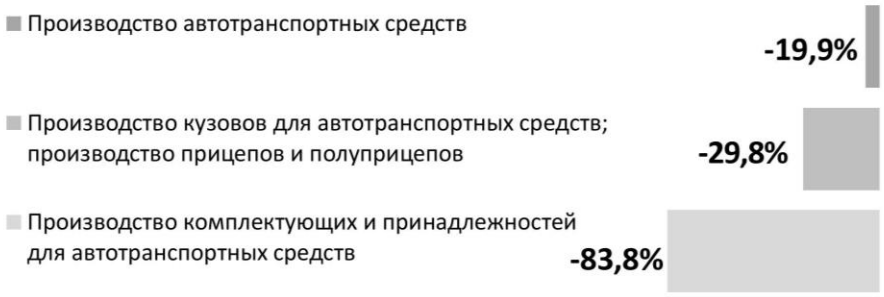


Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-август 2026 года

75,9% **индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий**

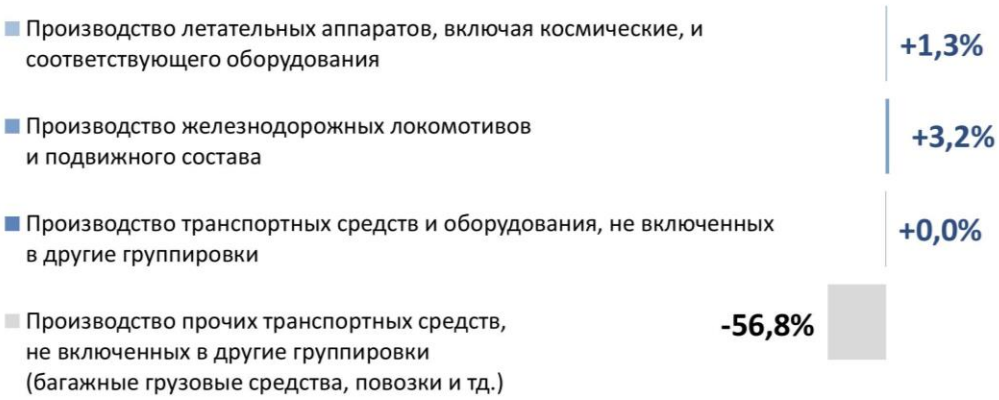
66,5% **индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов**

Структура производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов



54,2% **индекс производства прочих транспортных средств и оборудования**

Структура производства прочих транспортных средств и оборудования



98,0% **индекс производства пищевых продуктов.**
Снижение обусловлено сокращением переработки и консервирования фруктов и овощей (на 19,9%), производства готовых кормов для животных (на 19,5%), производства прочих пищевых продуктов (шоколад, детское питание и т. д.) (на 6,4%), производства продуктов мукомольной и крупяной промышленности, крахмала и крахмалосодержащих продуктов (на 4,9%), и производства молочной продукции (на 0,2%).

Структура производства пищевых продуктов



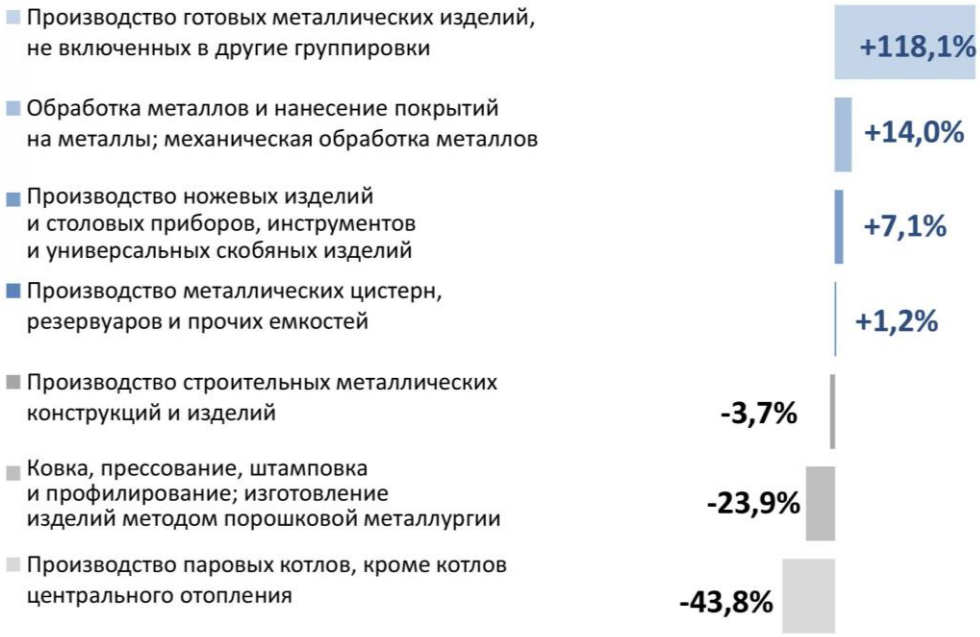
Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-август 2026 года

99,6% **индекс производства напитков.** При этом отмечено увеличение производства безалкогольных напитков (на 23,9%).

99,6% **индекс производства табачных изделий**

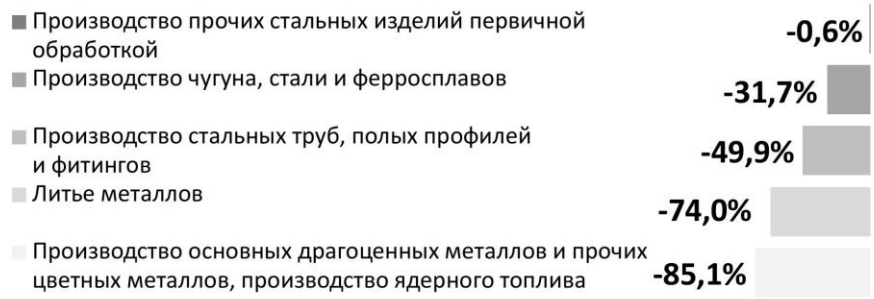
143,0% **индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.** Наибольшее увеличение выпуска продукции отмечается по видам экономической деятельности «Производство готовых металлических изделий, не включенных в другие группировки» (на 118,1%), «Обработка металлов и нанесение покрытий на металлы; механическая обработка металлов» (на 14,0%).

Структура производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования



57,1% **индекс металлургического производства**

Структура металлургического производства



102,2%

индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции. На рост индекса наибольшее влияние оказало увеличение производства огнеупорных изделий (на 59,0%), производства цемента, извести и гипса (на 27,6%), резки, обработки и отделки камня (на 24,5%).

Структура производства прочей неметаллической минеральной продукции



Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-август 2026 года

104,7%

индекс производства резиновых и пластмассовых изделий, рост обусловлен увеличением выпуска продукции по виду экономической деятельности «Производство изделий из пластмасс» (на 5,6%).

88,0%

индекс производства химических веществ и химических продуктов

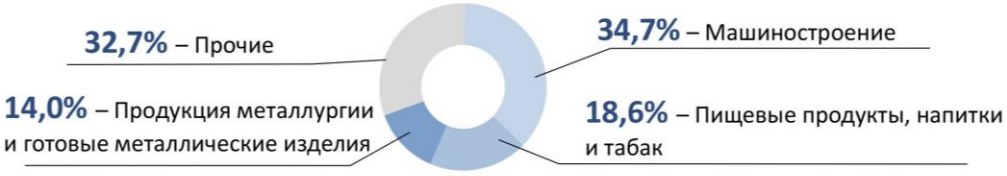
Структура производства химических веществ и химических продуктов



128,1%

индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Рост обусловлен увеличением производства лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии (на 28,7%) и производства фармацевтических субстанций (на 6,9%).

Структура отгруженных товаров обрабатывающих производств (без учета кокса и нефтепродуктов) за январь-август 2026 года



809,6

млрд. руб.

отгружено предприятиями машиностроительного комплекса Санкт-Петербурга за январь-август 2026 года, что составляет 87,9% к январю-августу 2025 года.

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-август 2026 года

Вид обрабатывающих производств	Объем отгруженной продукции в январе-августе 2026 года		ИПП в январе-августе 2026 года		
	млрд. руб.	в % к аналогичному периоду предыдущего года			Доля в ИПП в % к итогу
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	23,77	113,6	307,1	↑	15,76
Производство пищевых продуктов	244,32	109,6	98,0	↓	9,26
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	258,31	117,2	143,0	↑	7,98
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	290,58	87,9	75,9	↓	7,67
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	208,40	107,7	94,8	↓	6,23
Производство прочих транспортных средств и оборудования	139,43	62,1	54,2	↓	4,89
Производство химических веществ и химических продуктов	115,84	102,5	88,0	↓	3,15
Производство резиновых и пластмассовых изделий	88,61	95,6	104,7	↑	3,14
Ремонт и монтаж машин и оборудования	97,62	116,4	94,1	↓	2,95
Производство электрического оборудования	121,50	115,7	106,1	↑	2,81
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	101,52	114,0	102,2	↑	2,67
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	104,46	150,2	128,1	↑	2,36
Производство прочих готовых изделий	76,15	126,9	121,4	↑	2,21
Производство одежды	28,25	113,1	140,4	↑	2,17
Производство напитков	88,84	104,7	99,6	↓	2,01
Производство табачных изделий	100,71	103,5	99,6	↓	2,01
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	49,69	73,4	66,5	↓	1,86
Производство бумаги и бумажных изделий	39,65	117,7	150,0	↑	1,74
Производство металлургическое	69,81	90,8	57,1	↓	1,17
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	30,10	90,7	66,8	↓	0,90
Производство мебели	34,92	143,3	89,9	↓	0,83
Производство текстильных изделий	17,71	112,4	66,3	↓	0,45
Производство кожи и изделий из кожи	5,86	87,8	77,8	↓	0,14
Производство кокса и нефтепродуктов	260,96	92,5	-		-
Итого по обрабатывающим производствам	**2 597,0**	**100,9**	**106,5**	↑	**84,4**

Санкт-Петербург: основные итоги социально-экономического развития за январь-август 2026 года

5. СТРОИТЕЛЬСТВО

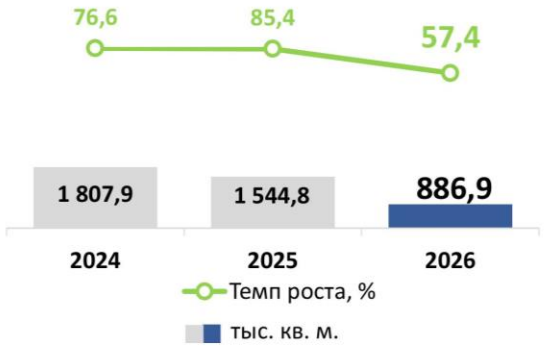
381,2
млрд. руб.

объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-августе 2026 года, что составляет 91,2% к аналогичному периоду 2025 года.

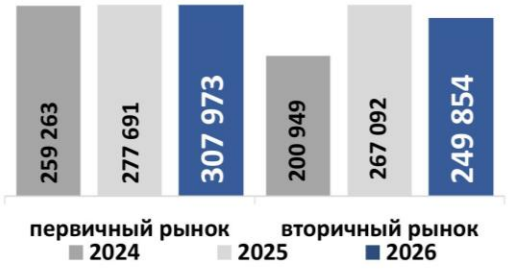
886,9
тыс. кв. м

введено в действие жилых домов в январе-августе 2026 года, или 57,4% к январю-августу 2025 года. Введено в эксплуатацию 55 многоквартирных домов, населением построено 627 индивидуальных жилых домов.

Ввод в действие жилых домов в январе-августе, тыс. кв. м



Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в II квартале 2024-2026 гг., руб.



Ввод в действие жилых домов по районам Санкт-Петербурга* в январе-августе 2026 года

Район	Введено общей площади, тыс. кв. м	к январю-августу 2025 года, в %
Московский	185,5	229,7
Выборгский	136,3	98,2
Пушкинский	117,2	66,8
Калининский	104,9	131,6
Петродворцовый	65,2	160,9
Красносельский	45,6	59,0
Адмиралтейский	41,3	202,6
Фрунзенский	27,4	56,4
Приморский	21,9	11,7
Курортный	13,1	17,4
Красногвардейский	11,2	6,8

*без домов, построенных населением

6. ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ

1 358,9
млрд. руб.

объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-августе 2026 года. В действующих ценах объем услуг увеличился на 3,7% по сравнению с январем-августом 2025 года.

15,3
млн. тонн грузов

объем грузоперевозок автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-август 2026 года, что на 14,4% меньше, чем в январе-августе 2025 года.

2,9
млн. тонн-км

объем грузооборота автотранспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-август 2026 года, что на 32,6% меньше, чем в январе-августе 2025 года.

137,8
млрд. руб.

общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства). В действующих ценах показатель выше уровня аналогичного периода предыдущего года на 9,9%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом



Грузооборот на коммерческой основе

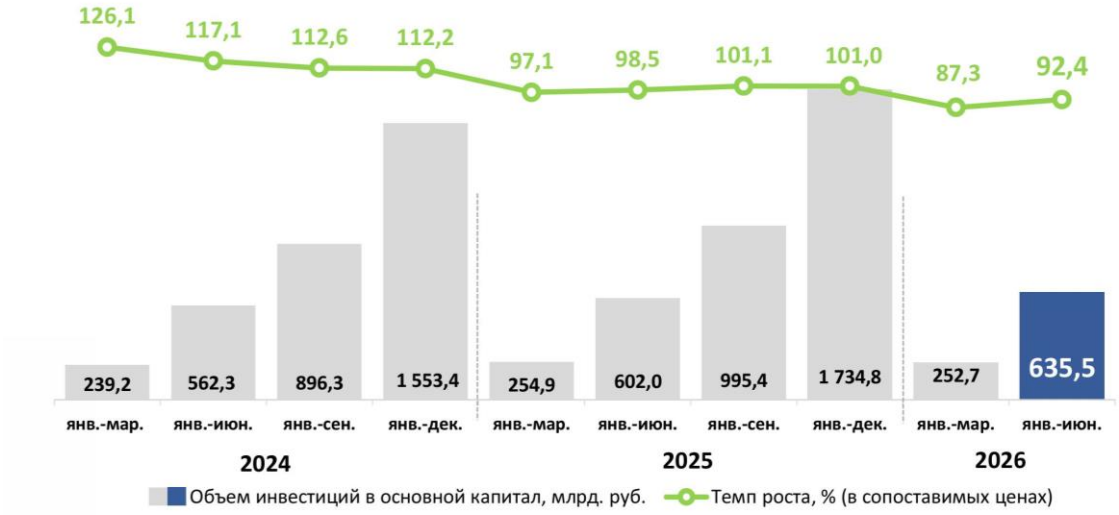


7. ИНВЕСТИЦИИ

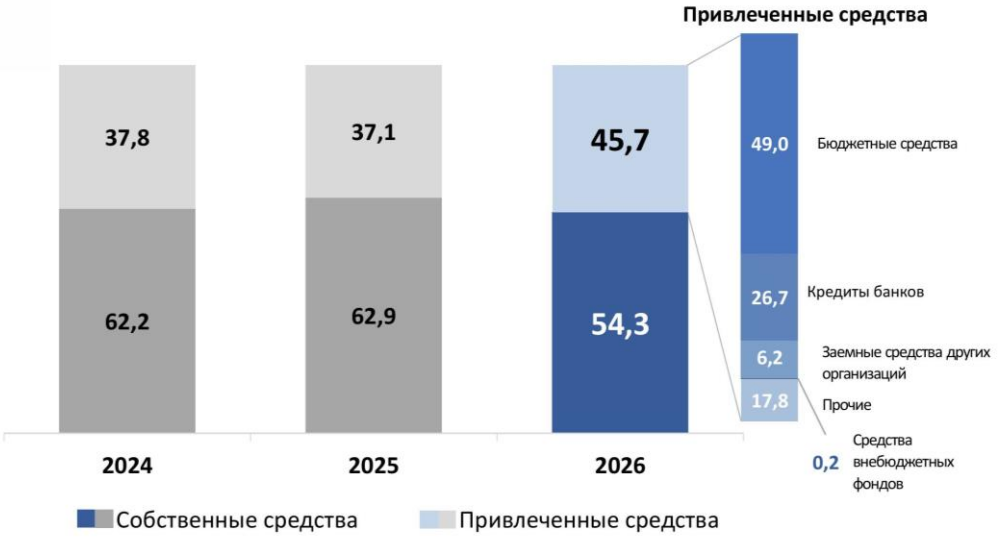
635,5
млрд. руб.

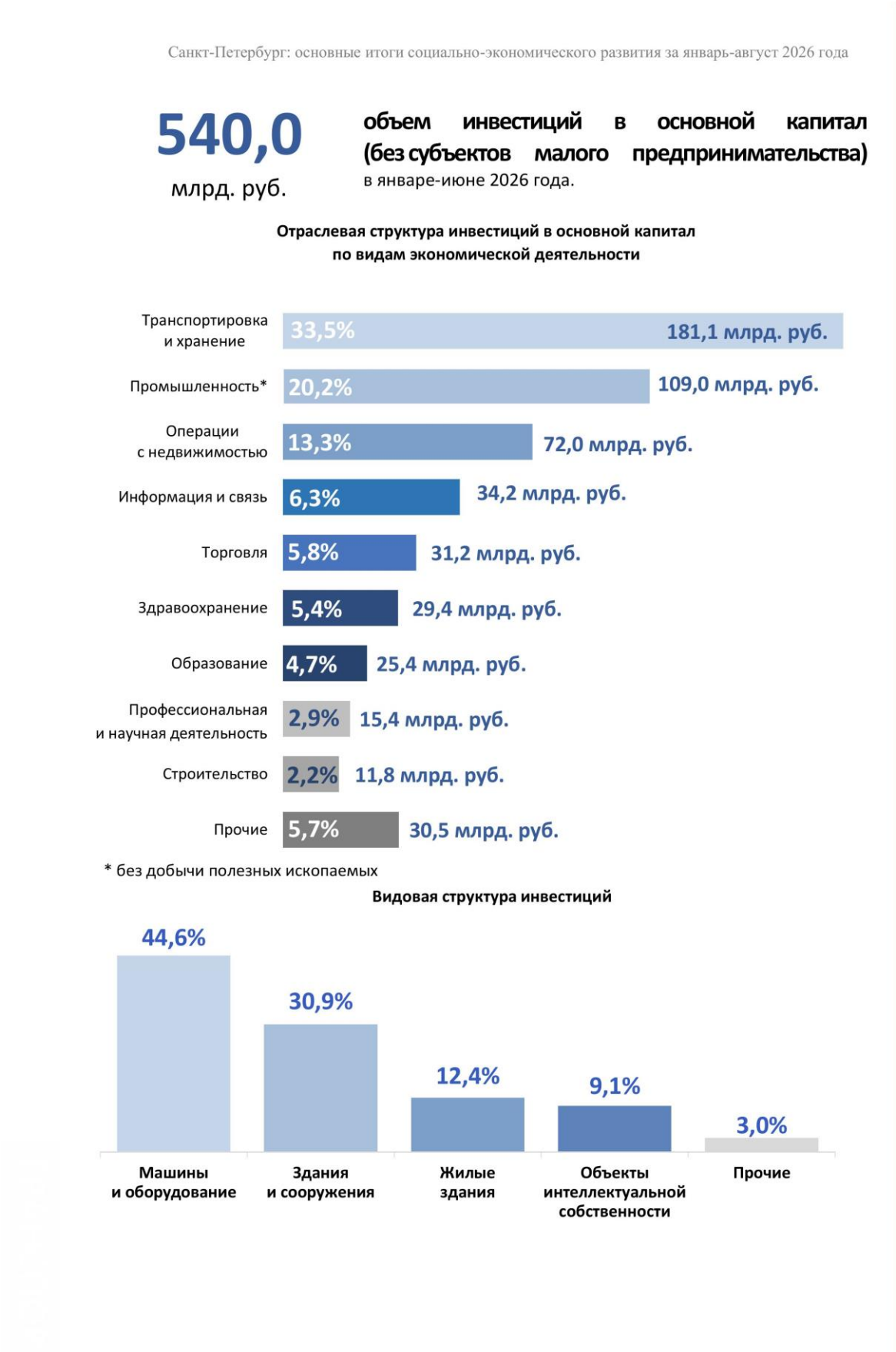
объем инвестиций в основной капитал в январе-июне 2026 года, что на 7,6% ниже, чем в соответствующем периоде 2025 года.

Динамика инвестиций в основной капитал



Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования за январь-июнь, %





Источники:
https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga/

Анализ рынка объекта оценки

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

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.

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
3. Земельные участки;
4. Жилая недвижимость.

Объект аренды относится к объектам недвижимости, по типу – **офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов**.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Учитывая характеристики объекта оценки, предполагается торговое назначение объекта аренды, следовательно объект аренды относится к подгруппе: **торговая недвижимость**.

Анализ спроса и предложения на рынке объекта оценки

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

За последние годы рынок повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, оценщиков, юристов, финансовых организаций.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости

Торгово-офисные объекты — это здания или помещения, предназначенные для ведения торговой и административной деятельности. Выборка объектов, представленных для расчета аналитических показателей, сформирована зданиями и помещениям торгово-офисного назначения, исключая имущественные комплексы.

Анализ данных произведен на основе оферт, представленных на открытом рынке недвижимости в специализированных источниках. Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческие (офисно-торговые) объекты.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Анализ ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки

Ценообразующие факторы – это факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Как правило, к ним относят следующие:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав). Право собственности является абсолютным правом, дающим собственнику возможность владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Поэтому стоимость объектов, находящихся в собственности выше, чем тех, которые находятся в аренде или имеют какие-то ограничения.
- условия финансирования. Цена зависит от условий финансирования сделки купли-продажи. Когда при продаже объекта возможна рассрочка, его цена будет выше, чем при единовременной оплате.
- местоположение объекта. В зависимости от местоположения стоимость объекта недвижимости может существенно отличаться от аналогичных объектов. Например, здание магазина, расположенное на оживленной улице в крупном городе и точно такое же здание, расположенное на окраине, будут иметь разную стоимость.
- назначение объекта недвижимости, разрешенное и фактическое использование. Возможность использовать объект способом, приносящим доход, формирует его рыночную стоимость. При этом, чем больший доход может быть получен от его использования, тем выше его цена. Доходность объекта во многом определяется его назначением. Например, наиболее высокие ставки аренды бывают при сдаче в аренду объектов торгового назначения.
- физические характеристики (площадь, размер, строительный объем, наличие инженерных коммуникаций, степень износа или завершенности строительства).

Применительно к оцениваемому в настоящем Отчете объекту аренды, ценообразующие факторы различаются при продаже и аренде аналогичных объектов.

Ценообразующие факторы при продаже объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом.

Передаваемые права, условия финансирования, условия рынка, условия сделки, глобальное и локальное местоположение, расположение относительно красной линии, размер (площадь), материал стен, наличие отдельного входа, расположение на этаже, тип объекта, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки, проходимость.

Ценообразующие факторы при аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом.

Передаваемые права, условия финансирования, условия рынка, условия сделки, глобальное и локальное местоположение, расположение относительно красной линии, размер (площадь), материал стен, наличие отдельного входа, расположение на этаже, тип объекта, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки, состав арендной ставки (учёт коммунальных платежей), функциональное назначение, наличие мебели, проходимость.

Подробное описание ценообразующих факторов, метод их определения или источник информации, а также размеры их влияния на рыночную стоимость, изложены в разделах определения рыночной стоимости сравнительным подходом.

Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект аренды

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Оценщик в процессе оценки собирал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Нижеприведенная информация для проведения оценки получена из внешних источников информации, отражающих тенденции, а также конъектуру рынка и отрасли.

При этом оценщик учитывал допущения, на которых основывалась оценка и компетентность источников информации, и их независимость.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Источник:

- Торговая недвижимость. Стрит-ритейл. Санкт-Петербург. 3 квартал 2025 г. (https://nikoliers.ru/spb/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-strit-riteyl/**)**

Ключевые тенденции в стрит-ритейле

Рынок стрит-ритейла ключевых торговых коридоров Санкт-Петербурга (Большой проспект П.С., Старо-Невский проспект, Большая Конюшенная, Невский проспект, ул. Большая Морская и ул. Рубинштейна) находится в фазе стабилизации после активного роста 2023–2024 годов. По итогам трех кварталов 2025 г. уровень вакантности в стрит-ритейле ключевых торговых коридоров зафиксировался на отметке 6,2%, что на 0,7 п.п. выше показателя за II кв. А открытия новых магазинов, кафе и ресторанов за 9 месяцев 2025 г. отстают от аналогичного периода 2024 г. более, чем в 1,5 раза. Умеренное увеличение вакантности и корректировка ставок связаны с поиском баланса между спросом и платежеспособностью ритейлеров.

Девелоперская активность в Москве остается умеренной. В Санкт-Петербурге новое строительство за девять месяцев 2025 г. уже превысило результат за аналогичные периоды 2023—2024 гг., ожидается рекордный объем ввода за последние 11 лет. При этом вакантность в Москве снизилась до 7% (на 0,6 п. п. к прошлому кварталу), а Северной столице — до 3,2% (на 0,3 п. п. к прошлому кварталу).

Стратегия игроков сменилась с активного расширения на внутреннюю оптимизацию и поиск новой устойчивой модели. Основное внимание уделяется повышению эффективности существующего бизнеса и проверке результативности точечных инноваций в области клиентского опыта.

Иностранные бренды замедлили выход на российский рынок, а локальные игроки продемонстрировали рост закрытий магазинов. Гастрономия становится одним из ключевых элементом ритейл-среды, с рекордными планами по открытию фуд-холлов.

В Санкт-Петербурге среди заявленных к запуску в 2025 г. торговых центров в III квартале не было отмечено новых открытий. До конца года ожидается ввод трех объектов: МФТРК Hollywood (GLA 60 тыс. кв. м), ТЦ компании Kronung в Новогорелово (GLA 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК «Солнечный Город» (GLA 3,5 тыс. кв. м). К концу 2025 г. общая площадь новых ТЦ может составить 136 тыс. кв. м, что поднимет показатель обеспеченности с текущих 569 кв. м до 582 кв. м на 1 000 чел.

В III квартале 2025 г. уровень вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга зафиксировался на отметке 3,2%, снизившись на 0,3 п. п. относительно предыдущего квартала. Уменьшение объема вакантных площадей связано в первую очередь с заполнением свободных блоков в крупнейших ТЦ города: в ТРК «Лето» бренд Superstep занял помещения пяти магазинов (290 кв. м), магазин «Снежная Королева» расширил площадь и теперь работает сразу на двух этажах торгового комплекса, а в ТРЦ «Галерея» на месте закрывшегося fashion-бренда Emporio Armani открылся магазин товаров для дома Togas.

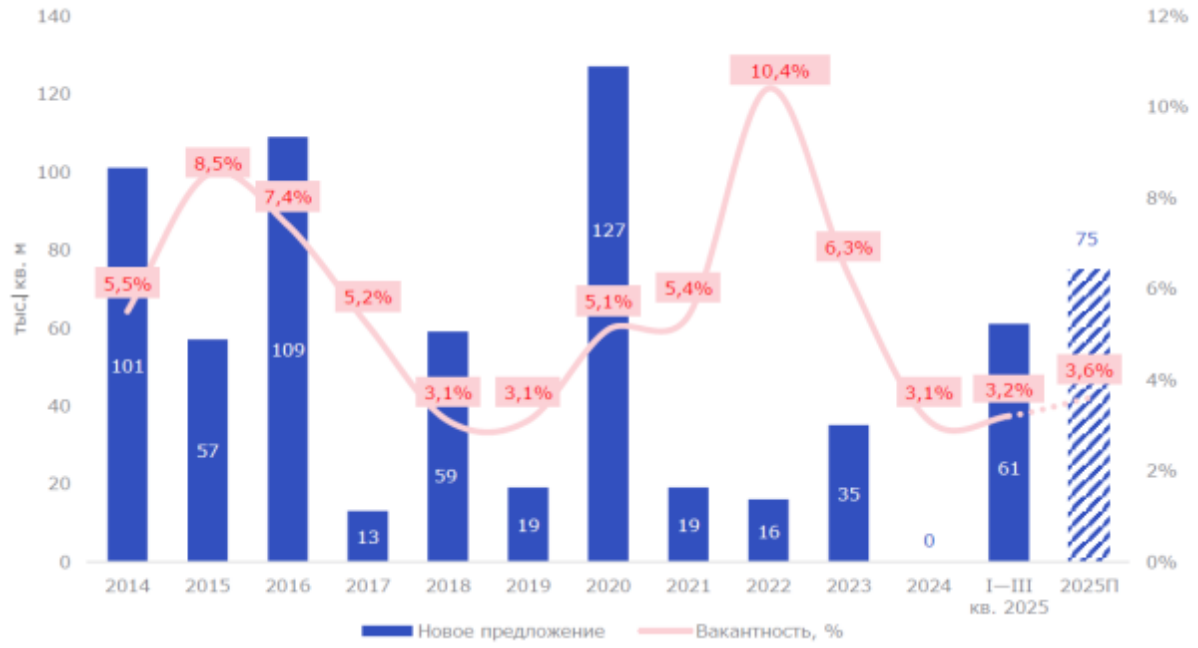
До конца года уровень вакантности в ТЦ Санкт-Петербурга может незначительно увеличиться в пределах 0,3—0,4 п. п ввиду запуска новых объектов.

В 2025 г. отмечается замедление темпа выхода на российский рынок иностранных брендов. Для сравнения за 9 месяцев 2024 г. отмечено открытие 21 зарубежного бренда в два раза больше, чем в 2025 г.

Наиболее активными были бренды из Италии 30,8% от общего количества открытий, 23,1% из Турции, 15,4% из Китая и по 7,7% пришлось на США, Испанию, Беларусь и Казахстан. До конца года также заявлен выход брендов из Ирана, ОАЭ, Узбекистана, Финляндии и Мексики.

Рост количества ушедших брендов в российском ритейле происходит при сохранении числа открытий на уровне 2024 г. Закрытия затронули как крупные сети (Orby , Loloclo , Incity , I AM Studio), так и начинающих в ритейле игроков Ready! Steady! Go!, Just Clothes, Noun). В олна закрытий в 2025 г. брендов, появившихся в 2022 2023 гг., объясняется типичным для новых проектов периодом в 2 3 года, необходимым для отладки бизнес процессов, масштабирования и выхода на операционную безубыточность. По истечении этого срока некоторые проекты столкнулись с невозможностью достичь устойчивости бизнес модели и были вынуждены прекратить работу.

Динамика ввода торговых площадей и вакантности в Санкт-Петербурге

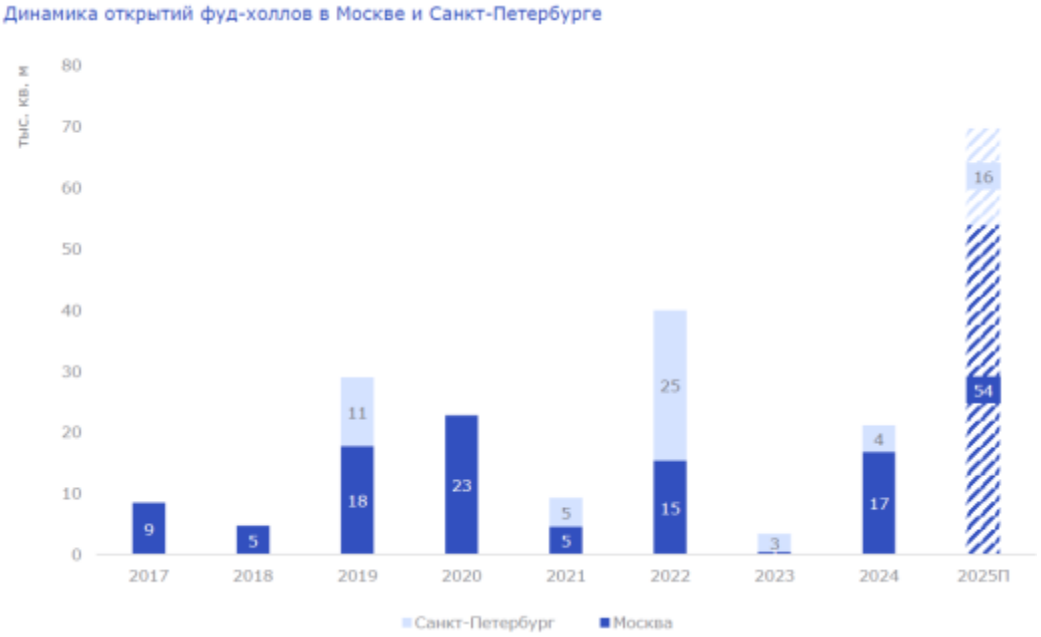


Летний сезон демонстрирует тренд на коллаборации операторов из разных сегментов, создающие комплексный потребительский опыт. Кейс LOVE REPUBLIC и «Магнат» (HOT&COLD) объединил моду и гастрономию: «Магнат» создал три мороженых отсылкой к LOVE REPUBLIC , а он в свою очередь создал капсулу « Inspired by Магнат» . Еще одним примером является летний pop up оператора общепита Margarita Bistro и fashion оператора Planta Rosa, где веранда в эстетике западного побережья и специальное меню с буррито, сэндвичами и десертами создают атмосферный гастрономический опыт.

Современный модный ритейл переосмысливает формат магазина, превращая его из классической точки продаж в многофункциональное пространство с элементами гастрономии. Это позволяет не только увеличить время пребывания посетителей в магазине, но и сформировать эмоциональную связь с аудиторией через мультисенсорный опыт.

Популярность интеграции гастрономии объясняется ее универсальностью: еда идеально подходит для создания контента и формирует узнаваемый lifestyle . В Москве этот тренд реализуется через кофейни внутри магазинов одежды, такие как Lime в ТРЦ «Павелецкая Плаза», Sela в ТРЦ Columbus и ТРЦ «Метрополис», а также через коллаборации от брендированных стаканов Eleven Coffee с изображением новой концепции бренда одежды SELFMADE до лимитированной коллекции футболок « Кофемания » в «СТОКМАНН».

По итогам 2025 г. в Москве и Санкт-Петербурге может открыться 22 фуд холла общей площадью 70 тыс. кв. м. Около 45% этого объема будет реализовано именно в торговых центрах, что может стать абсолютным рекордом за всю историю наблюдений. Среди заявленных проектов можно отметить фуд холлы «Дружба» в БЦ «Башня на Набережной» и Kitchen Garden в МФК Botanica Mall в Москве, « Фудкультура » в ТРК «ПИК» и «Невский маркет» в ТК «Невский центр» в Санкт Петербурге. На данный момент свою работу начала лишь четверть от заявленного к вводу объема



Анализ данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить, главным образом, на два крупных сегмента: рынок офисной недвижимости, рынок торговой недвижимости, рынок складской недвижимости. Безусловно, рынок начал свое развитие в 90-е гг. XX века, пройдя пик в середине нулевых, когда в городе стали появляться объекты, соответствующие высоким международным стандартам.

Подход к выбору арендных площадей за последний период изменился. Большое количество арендаторов выбирают помещения формата street-retail, а помещения в бизнес-центрах, офисных центрах, торгово-развлекательных центрах, в свою очередь, освобождаются.

Обусловлено это тем, что арендаторы стремятся быть независимыми от управляющих компаний центров, т.е. иметь круглосуточный доступ в помещение, обладать возможностью осуществлять деятельность в режиме самоизоляции.

Спрос на покупку коммерческих объектов вырос, наблюдается тенденция инвестиции в арендный бизнес. В данный момент на рынке большое количество объектов представлены уже с существующими арендаторами и со средней доходностью 10-12% годовых.

Обзор предложений по аренде объектов торговой недвижимости, схожей с объектом аренды

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	***Объект аренды***	***Объект-аналог №1***	***Объект-аналог №2***	***Объект-аналог №3***	***Объект-аналог №4***
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2876336853	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_3735995114	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969	https://realty.yandex.ru/offer/7400192371709604865/
Дата	09 ноября 2026 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 1к2	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 75	Санкт-Петербург, ул. Правды, 22	Санкт-Петербург, Загородный проспект, 36
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	24,40	35,00	35,00	63,30	42,00
Этаж	1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	1	Цоколь
Отдельный вход	нет	нет	да	да	да
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, с НДС, руб./мес.	Подлежит определению	48 000,00	50 000,00	80 000,00	65 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год	Подлежит определению	576 000,00	600 000,00	960 000,00	780 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год/кв.м	Подлежит определению	16 457,14	17 142,86	15 165,88	18 571,43
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Локальное местоположение	Адмиралтейский район	Адмиралтейский район	Адмиралтейский район	Центральный район	Центральный район
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ использования участка как условно незастроенного

Не проводился. Исходя из целей оценки, а также типа объекта (объектом оценки является встроенное помещение), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции / надстройки.

Анализ использования участка с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния. Сравнительные предпочтения для использования объектов оценки, могут быть определены следующим образом:

1. эксплуатация в качестве офисного помещения;
2. эксплуатация в качестве торгового помещения;
3. эксплуатация в качестве помещения свободного назначения.

При анализе оптимального варианта использования оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Ниже в таблице представлены результаты анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Определение факторов наиболее эффективного использования для объектов оценки

Факторы	Офисное помещение	Торговое помещение	ПСН
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого:	3	5	4

Учитывая текущее назначение и использование объекта оценки, рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве объекта торгового назначения

Описание процесса оценки

Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок торговых и офисных помещений на дату оценки содержит достаточное количество предложений по объектам, схожих по характеристикам с оцениваемым. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости арендной платы.

Доходный подход

Согласно публикации Росимущества "Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений",

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» 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.

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

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Последовательность реализации метода добавочной продуктивности недвижимости здесь не рассматривается (оставляется на усмотрение оценщика), т.к. метод требует гибкости, а сама оценка может быть по плечу только оценщику высшей квалификации (оценщику-консультанту), освоившему глубины теории оценки бизнеса.

Методом добавочной продуктивности недвижимости следует применять в крайних случаях, в условиях отсутствия объектов-аналогов и невозможности применения затратного и сравнительного подходов. Кроме того, результатом такого метода будет значение, менее достоверное, чем при применении затратного и (или) сравнительного подхода.

Таким образом, Оценщик принял решение не использовать доходный подход в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

Согласно публикации Росимущества "Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений",

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной

желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

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

На рынке недвижимости отсутствует достаточное количество предложений по продаже объектов, схожих с оцениваемым.

Кроме того затратный подход очень чувствителен к величине выбранного коэффициента капитализации (из-за ситуации, связанной с пандемией коронавирусной инфекцией и проведением специальной военной операции, затруднительно определить реальную величину коэффициента капитализации), способность затратного подхода отразить реальную рыночную стоимость существенно ниже, чем у сравнительного подхода.

Таким образом, Оценщик принял решение не использовать затратный подход в рамках настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости арендной платы помещения производится с применением сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На основании раздела Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам.

Если физические, технические и экономические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения, указанным в Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости т.е. на состояние объекта, местоположение, условия рынка и т.д.

2. Метод аналогового сравнения продаж

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (физические, технические и экономические, условия и время продаж и т.д.).

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

3. Метод направленных корректировок

Данный метод применяется в случае, когда при оценке нужно корректировать несколько различных параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно рассчитать из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость/цену, а все корректировки подразделяются на два вида – повышающие стоимость/цену и понижающие ее. Данный метод позволяет скорректировать различия сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать по меньшей мере два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам и соответственно по стоимости занимает промежуточное положение между аналогами.

В результате сравнения цена каждого аналога получает какое-то число как повышающих, так и понижающих корректировок. Если допустить, что корректировки имеют примерно равный вес по своему влиянию на стоимость, возможна ситуация, когда повышающая и понижающая корректировки полностью нейтрализуют друг друга. Действующей корректировкой называется такая, которая не подверглась нейтрализации корректировкой противоположного направления.

Нижним/верхним аналогом называются аналог, у которого обнаруживаются только действующие повышающие/понижающие корректировки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта лежит в интервале между ценами нижнего и верхнего аналогов, а ее положение определяется числом действующих повышающих корректировок у нижнего аналога и числом действующих понижающих корректировок у верхнего аналога:

Если аналогов больше двух, то стоимость объекта устанавливается в нескольких интервалах, а потом вычисляется среднее значение. При этом возможны два случая: 1) один нижний аналог и несколько верхних аналогов, когда все интервалы рассматриваются с одним и тем же нижним аналогом; 2) один верхний аналог и несколько нижних аналогов, когда все интервалы рассматриваются с одним и тем же верхним аналогом. По полученным значениям стоимости в каждом интервале рассчитывают среднее значение, которое представляет собой итоговый результат.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод аналогового сравнения продаж/предложений, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах, что даст более достоверный результат, чем применение метода направленных корректировок. Метод прямого сравнения продаж не применялся, так как Оценщик не обнаружил предложения о продаже идентичных объектов.

Алгоритм расчета рыночной стоимости объекта оценки:

- Определяется сегмент рынка, к которому относится объект оценки (раздел 8 настоящего Отчета);
- Находятся аналогичные объекты на открытом рынке, с сопоставимыми характеристиками и параметрами, влияющими на оценку;
- Определяется единица сравнения объектов аналогов и объекта оценки (в данном случае стоимость одного квадратного метра);

- Производится расчет стоимости объекта оценки по выбранным объектам аналогам, к стоимости которых последовательно применяются корректировки.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, в рамках сравнительного подхода, необходимо сопоставление его с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен (цен предложений) или исключения из списка объектов-аналогов. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е. в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные рублевые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок:

Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета корректировок в рамках сравнительного подхода экспертные корректировки. Корректировки вносятся последовательно.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 кв. м площади помещения.

В ходе предварительного анализа рынка, Оценщику удалось выявить на рынке недвижимости предложения о продаже объектов максимально сходных с оцениваемыми помещениями. Поэтому, опираясь на анализ рынка, Оценщик использует данные о таких предложениях для сравнительного подхода с учетом необходимых корректировок.

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод аналогового сравнения продаж/предложений при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Согласно пп. «е» п. 22 ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В сложившихся условиях рынка использование всех элементов сравнения затруднительно, так как доступная на рынке недвижимости информация о произошедших сделках ограничена, а предложения продажи не дают полного представления о будущих условиях сделки. Поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использует доступные элементы сравнения, позволяющие наиболее точно охарактеризовать объект недвижимости и условия осуществления сделки.

Корректирующие коэффициенты, указанные в описании далее и используемые в расчетах, взяты из источников:

Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, под редакцией НП «Евразийский союз экспертов»

Актуальные данные сайта https://statrielt.ru/

Справочники оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. по торговой и торгово-офисной недвижимости 2024, 2025.

Подробное описание характеристик объектов-аналогов для оцениваемого объекта приведены в таблице далее.

Перечень выбранных объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода

Описание объектов-аналогов и объекта оценки Наименование показателя	***Объект аренды***	***Объект-аналог №1***	***Объект-аналог №2***	***Объект-аналог №3***	***Объект-аналог №4***
Источник информации	Договор (контракт) с Заказчиком	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2876336853	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_3735995114	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969	https://realty.yandex.ru/offer/7400192371709604865/
Дата	09 ноября 2026 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 1к2	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 75	Санкт-Петербург, ул. Правды, 22	Санкт-Петербург, Загородный проспект, 36
Описание здания	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Общая площадь, кв.м.	24,40	35,00	35,00	63,30	42,00
Этаж	1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	1	Цоколь
Отдельный вход	нет	нет	да	да	да
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, с НДС, руб./мес.	Подлежит определению	48 000,00	50 000,00	80 000,00	65 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год	Подлежит определению	576 000,00	600 000,00	960 000,00	780 000,00
Арендная ставка, с НДС, руб./год/кв.м	Подлежит определению	16 457,14	17 142,86	15 165,88	18 571,43
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Локальное местоположение	Адмиралтейский район	Адмиралтейский район	Адмиралтейский район	Центральный район	Центральный район
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

К ценам аналогов должны быть сделаны следующие корректировки:

Первая группа элементов сравнения

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

Корректировка на передаваемые права

У объекта оценки и у всех аналогов передается аренда – поправки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Приведенные цены предусматривают типичные условия (единовременные ежемесячные платежи) – поправки не требуется.

Корректировка на условия рынка

Аналоги действительны (актуальны) на дату оценки – поправки не требуется.

Корректировка на условия сделки

Скидка от цены предложения недвижимости может представляться продавцом в следствии различных как субъективных, так и объективных причин. При этом участники рынка всегда закладывают к цене предложения разумную мотивирующую надбавку, которую готовы уступить покупателю в ходе переговоров и в процессе торга, чаще всего ориентируясь на усредненный размер уторговывания, соответствующий текущему состоянию рынка.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,93**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	**0,89**	**0,90**	**0,90**	**0,87**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,89	**0,84**	**0,85**	**0,85**	**0,80**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,89	**0,82**	**0,83**	**0,83**	**0,78**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,66	0,91	**0,83**	**0,84**	**0,84**	**0,79**
	Б. При аренде объектов			**0,00**			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,96**	**0,94**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,95**	**0,93**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,94**	**0,95**	**0,95**	**0,93**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	**0,91**	**0,92**	**0,92**	**0,89**

Вторая группа элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения используются показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

Исходя из описания аналогов, к наиболее значимым факторам, влияющим на цену в рассматриваемом секторе, относятся: глобальное и локальное местоположение, размер (площадь), этаж, физическое состояние и состояние отделки, тип объекта и др.

При необходимости, в отсутствии в объявлениях о продаже объектов-аналогов, оценщик связывался по контактам, указанным в объявлении и устно по телефону уточнял необходимые сведения, если это было возможно.

Корректировка на глобальное местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Поскольку в месте расположения объекта оценки имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с объектом аренды, подбор аналогов осуществлялся с учетом глобального местоположения. Поправка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение

Вторым, не менее значим показателем местоположения, является локальное местоположение объекта оценки в пределах региона.

В месте расположения объекта оценки имеется небольшое, но достаточное количество предложений по аренде объектов, схожих с оцениваемым, подбор аналогов осуществлялся с учетом локального местоположения.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в центральных районах города (Адмиралтейском и Центральном), недалеко от метро и имеют примерно равную проходимость

Поправка не требуется.

Корректировка на красную линию

Следующим важным показателем местоположения является расположение объекта относительно красной линии или внутри квартала.

Значения данного фактора определены согласно Справочнику

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,60	0,79	**0,71**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	**0,86**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,98	**0,93**
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,64	0,83	**0,74**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,96	**0,89**
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	**0,94**

Корректировка на размер (площадь)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

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

$C=b * S^n$

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

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	**К торм (n)**	**R^2 коэффициент детерминации**
Общественные здания и помещения	**- 0,15**	0,691
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	**- 0,25**	0,631

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$Ks = (So/Sa)^n$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Корректировка на материал стен

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от материала стен, что позволяет сравнивать объекты в зависимости от их капитальности.

Удельная арендная ставка		**аналог**		
		кирпич	**панель**	**прочие**
объект оценки	**кирпич**	**1,00**	1,03	1,14
	панель	0,97	**1,00**	1,10
	прочие	0,88	0,91	**1,00**

Объект оценки и объекты-аналоги являются капитальными кирпичными строениями, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Данный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости объекта недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,87	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,97	0,94	1,00

Корректировка на этаж

Стоимость объекта недвижимости находится в зависимости от этажа, на котором он расположен. Предпочтительным для коммерческой недвижимости являются первые этажи, и, как следствие, имеют более высокую цену в сравнении с объектами, расположенными в подвале, цоколе или выше первого этажа.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,83	**0,73**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,01	**0,93**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	**0,99**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	**0,93**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,92	**0,87**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,04	**0,98**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	**0,96**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	**1,01**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,03	**0,96**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,82	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,04	**0,99**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,00	**0,94**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	**0,90**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	**1,03**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,05	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	**0,96**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	**1,01**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,02	**0,96**

Корректировка на тип объекта

Важным фактором, влияющим на цену, является тип объекта – встроенное помещение, имеющее стену, общую с другими помещениями или отдельно стоящее здание. Значения коэффициента имеют следующие величины.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта недвижимости можно условно разделить на хорошее (новое здание, недавно сделанный капитальный ремонт), удовлетворительное состояние (ремонт произведен достаточно давно, имеются существенные дефекты физического состояния), неудовлетворительное состояние (ветхое, аварийное здание).

Следует иметь ввиду, что данный показатель весьма субъективный и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о физическом состоянии здания как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях. При отсутствии сведений о физическом состоянии и отсутствии фотографий для визуального осмотра в предложениях объектов-аналогов, оценщик исходит из предположения, что физическое состояние объекта-аналога соответствует объекту оценки.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,87	**0,81**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,40	0,76	**0,56**
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,08	0,30	**0,17**

Корректировка на состояние отделки

В отличие от предыдущей поправки, под состоянием отделки подразумевается состояние внутреннего ремонта помещения объекта оценки и объектов-аналогов.

Данный показатель также субъективен и не имеет точных границ. Потому, в отсутствии информации о состоянии отделки, как объекта оценки, так и объекта-аналога, оценщик исходит из визуального осмотра объекта оценки и фотографий объектов-аналогов, указанных в предложениях. При отсутствии сведений о состоянии отделки и отсутствии фотографий для визуального осмотра в предложениях объектов-аналогов, оценщик исходит из предположения, что состояние отделки объекта-аналога соответствует объекту оценки.

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**

Корректировка на состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку - "коммунальные сверху").

2. арендная плата включает коммунальные платежи (т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи "коммунальные входят").

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Корректировка на свободный доступ

Расположение коммерческих объектов на закрытых территориях ограничивает возможность доступа к ним, а, следовательно, снижает их ценность.

Территории с высоким (повышенным) контролем доступа, является не только повышенной защищенностью объекта, но и ограничением (обременением) на свободный беспрепятственный доступ, а, следовательно, ограничение в использовании объекта.

Объект с ограниченным доступом	Объект на закрытой территории с организованным доступом	Объекты со свободным доступом
0,78 (0,70 - 0,85)	0,85 (0,80 - 0,90)	1,00

Корректировка на налог на добавленную стоимость

НДС не является ценообразующим фактором (см. в частности Определение Верховного Суда от 15.02.2018 № 5-КГ17-258) и, как следствие, не может рассматриваться в качестве корректировки.

Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Арендная ставка без корректировки, руб./кв.м./год		16 457,14	17 142,86	15 165,88	18 571,43
Набор передаваемых прав	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 457,14	17 142,86	15 165,88	18 571,43
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 457,14	17 142,86	15 165,88	18 571,43
Дата	09 ноября 2026 г	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 457,14	17 142,86	15 165,88	18 571,43
Условия проведения сделки (скидка на торг)	Определяется стоимость сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		15 798,86	16 457,14	14 559,24	17 828,57
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Глобальное местоположение	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		15 798,86	16 457,14	14 559,24	17 828,57
Локальное местоположение	Адмиралтейский район	Адмиралтейский район	Адмиралтейский район	Центральный район	Центральный район
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		15 798,86	16 457,14	14 559,24	17 828,57
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия
Корректировка		1,00	1,00	1,35	1,00

Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		15 798,86	16 457,14	19 674,65	17 828,57
Площадь, кв.м.	24,40	35,00	35,00	63,30	42,00
Корректировка		1,056	1,056	1,154	1,085
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 677,36	17 372,25	22 699,13	19 341,74
Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 677,36	17 372,25	22 699,13	19 341,74
Наличие отдельного входа	нет	нет	да	да	да
Корректировка		1,00	0,97	0,97	0,97
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 677,36	16 851,09	22 018,15	18 761,48
Этаж	1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	1	Цоколь
Корректировка		0,99	1,28	1,00	1,28
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 510,59	21 603,96	22 018,15	24 053,19
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 510,59	21 603,96	22 018,15	24 053,19
Физическое состояние	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		16 510,59	21 603,96	22 018,15	24 053,19
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта
Корректировка		1,12	1,00	1,00	1,12
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		18 491,86	21 603,96	22 018,15	26 939,57
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		18 491,86	21 603,96	22 018,15	26 939,57
Наличие мебели	В целях оценки не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Арендная ставка после корректировки, руб./кв.м./год		18 491,86	21 603,96	22 018,15	26 939,57
Результаты расчетов					
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./год		18 491,86	21 603,96	22 018,15	26 939,57
Количество корректировок		4	4	4	5
Коэффициент соответствия объекту оценки (величина, обратная количеству корректировок)		0,25	0,25	0,25	0,20
Весовая доля		0,26	0,26	0,26	0,21
Весовой вклад		4 866,28	5 685,25	5 794,25	5 671,49
Расчет по весовым долям		18491,86 x 0,26 + 21603,96 x 0,26 + 22018,15 x 0,26 + 26939,57 x 0,21 = 22017,27 руб.			
Среднее значение (с учетом НДС), руб./кв.м./год	22 017,27				
Стандартное отклонение выборки	3 492,18				
Коэффициент вариации выборки, %	15,86				
Арендная плата (с учетом НДС), руб./год	537 221,39				
Арендная плата (с учетом НДС), наименьшая, руб./год	451 201,41				
Арендная плата (с учетом НДС), наибольшая, руб./год	657 325,45				
Арендная плата (с учетом НДС), руб./мес.	44 768,45				
Арендная плата (с учетом НДС), наименьшая, руб./мес.	37 600,12				
Арендная плата (с учетом НДС), наибольшая, руб./мес.	54 777,12				

Согласование скорректированных величин

Порядок расчета средневзвешенной величины рыночной стоимости годовой арендной платы объекта аренды:

1) Показатель количества корректировок отражает количество произведенных корректировок по каждому из объектов-аналогов.

2) Коэффициент соответствия объекта-аналога объекту оценки определяется отношением 1 (единицы) к показателю количества корректировок этого аналога.

3) Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым водились меньшее количество корректировок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Весовая доля представляет собой результат деления коэффициента соответствия аналога объекту оценки на сумму показателей коэффициента соответствия всех аналогов.

4) Весовой вклад определяется как произведение весовой доли на скорректированную стоимость соответствующего объекта-аналога.

5) Величина рыночной ставки объекта аренды за 1 кв.м/год, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма весовых вкладов всех объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, по состоянию дату оценки, с учетом НДС,

находится в диапазоне от 37 600,12 руб. до 54 777,12 руб.

и, по мнению оценщика, составляет, составляет, округленно: 44 768,45 руб. в месяц.

Согласование результатов оценки

Согласно п. 3 ФСО №V «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета использовался один подход – сравнительный – соответственно, согласование не требуется.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	–
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (22%)	44 768,45	1,000
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	–
Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб., с учетом НДС (22%)	44 768,45	
Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб., без учета НДС (22%), руб.	36 695,45	
Величина НДС (22%), руб.	8 073,00	

Таким образом, исходя из полученных результатов и приведенных выше рассуждений, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А,

по состоянию на 09 ноября 2026 г., без учета НДС, составляет в месяц:

36 695,45 руб. (Тридцать шесть тысяч шестьсот девяносто пять рублей 45 копеек)

Величина НДС (22%): 8 073,00 руб. (Восемь тысяч семьдесят три рубля 00 копеек)

Рыночная стоимость с учетом НДС: 44 768,45 руб. (Сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят восемь рублей 45 копеек)

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана без учета коммунальных платежей.

Границы интервала, в пределах которых находится рыночная стоимость

Согласно Справочнику "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки" 2017 г. под ред. Лейфера Л.А., неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке составляет:

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
4.1. Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	5,5	5	6
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9

Выявление границ интервала производится путем сравнения полученных значений границ интервала в результате применения соответствующего подхода с одной стороны и расчетом, производимым как результат применения подхода, скорректированный на величину неопределенности по Справочнику под ред. Лейфера Л.А.

По стоимости объектов-аналогов наименьшая стоимость определена по формуле:

*Наименьшее значение стоимости среди объектов-аналогов за единицу сравнения * количество единиц сравнения в оцениваемом объекте*

А наибольшая стоимость определена по формуле:

*Наибольшее значение стоимости среди объектов-аналогов за единицу сравнения * количество единиц сравнения в оцениваемом объекте*

По справочнику Лейфера Л.А. наименьшая стоимость определена по формуле:

*Стоимость, полученная в результате применения подхода * (1 - значение неопределенности по Лейферу Л.А. / 100)*

А наибольшая стоимость определена по формуле:

*Стоимость, полученная в результате применения подхода * (1 + значение неопределенности по Лейферу Л.А. / 100)*

Границы интервала определяются в следующих величинах:

Границы интервала	По стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	По справочнику Лейфера Л.А.	Итог
Стоимость наименьшая, округленно, руб.	37 600,12	39 396,24	37 600,12
Стоимость наибольшая, округленно, руб.	54 777,12	50 140,66	54 777,12

Границами интервала, по мнению Оценщика, являются наименьшее и наибольшее значение из полученных стоимостей различных вариантов определения границ.

Таким образом, исходя из полученных результатов и приведенных выше рассуждений, Оценщик пришел к следующему выводу, что границами интервала, в пределах которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки (величины арендной платы за объекты нежилого фонда: часть помещения № 10, общей площадью 24,4 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А), с учетом НДС, составляют:

от 37 600,12 руб./месяц до 54 777,12 руб./месяц

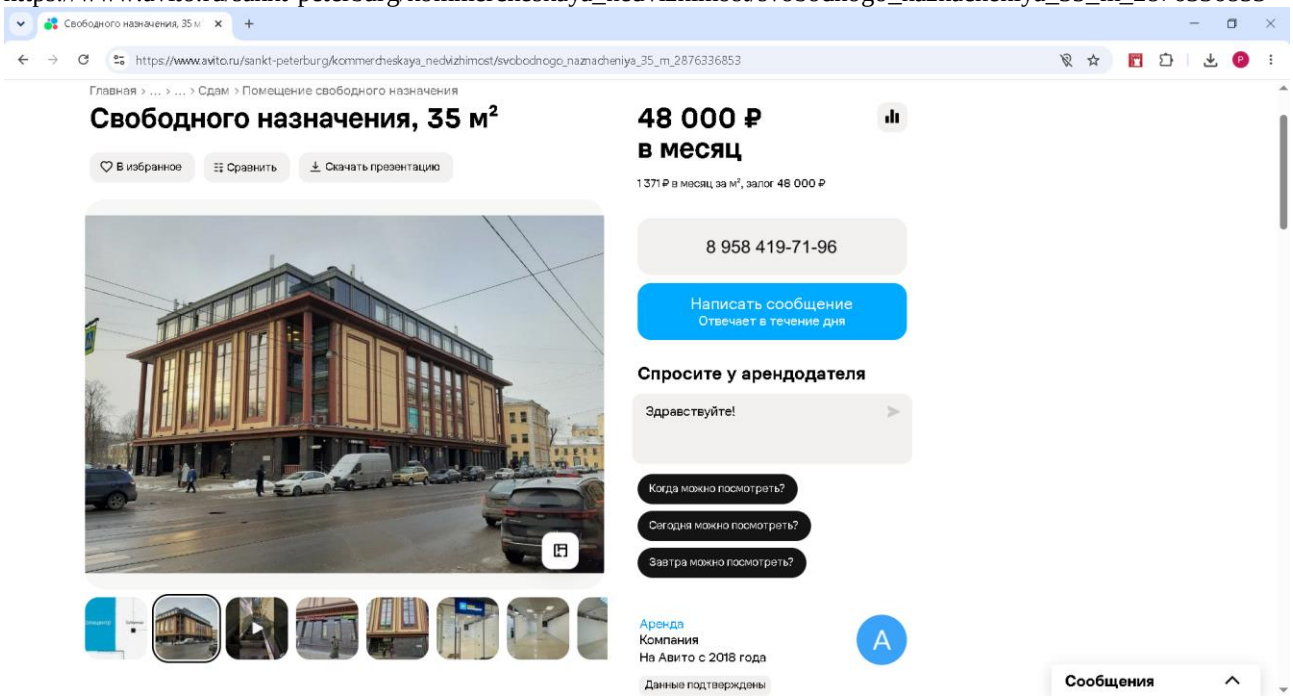
Используемые методические и нормативно-технические материалы

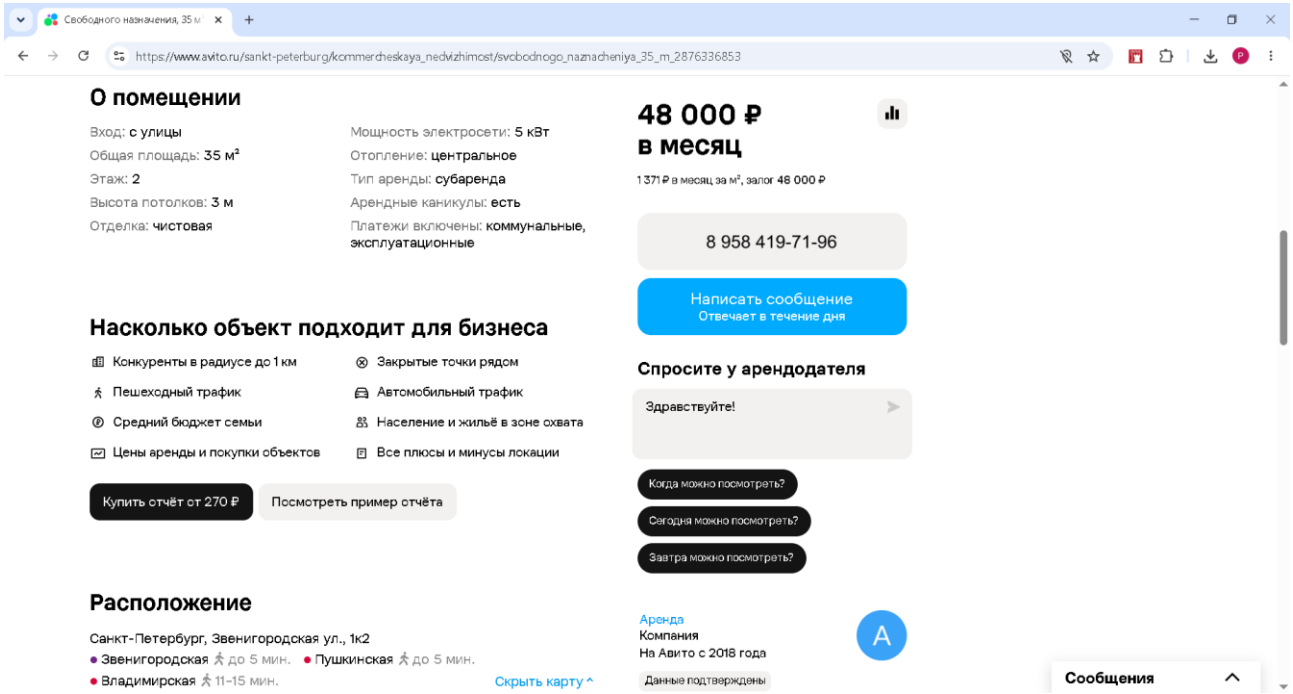
1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
4. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
10. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
11. Информационные газеты и журналы, интернет-сайты.

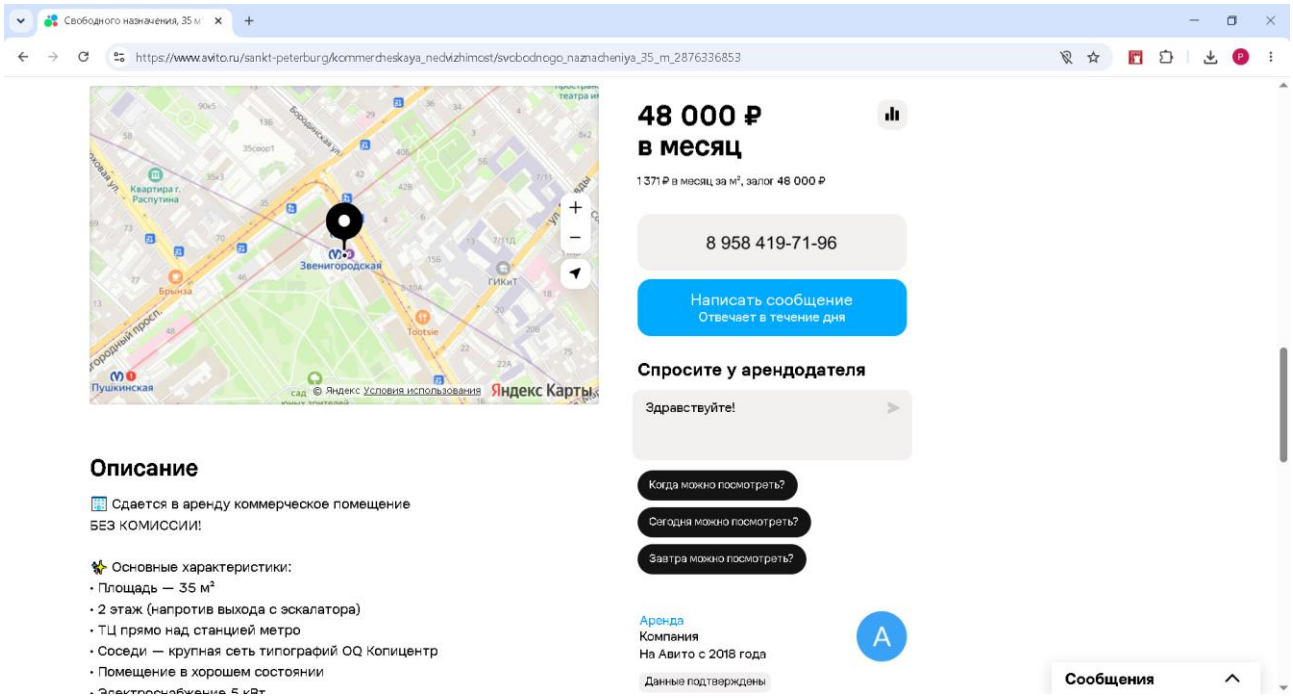
Приложения/Документы

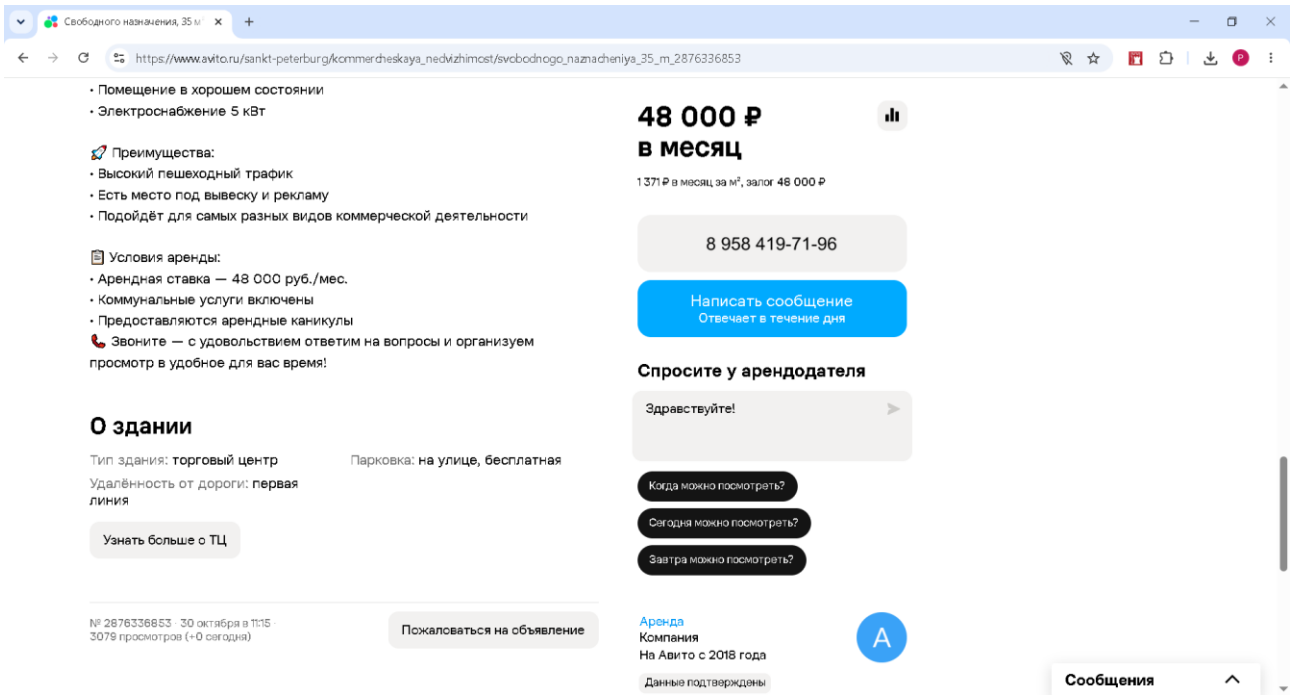
Приложение 1. Объекты-аналоги сравнительного подхода

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2876336853

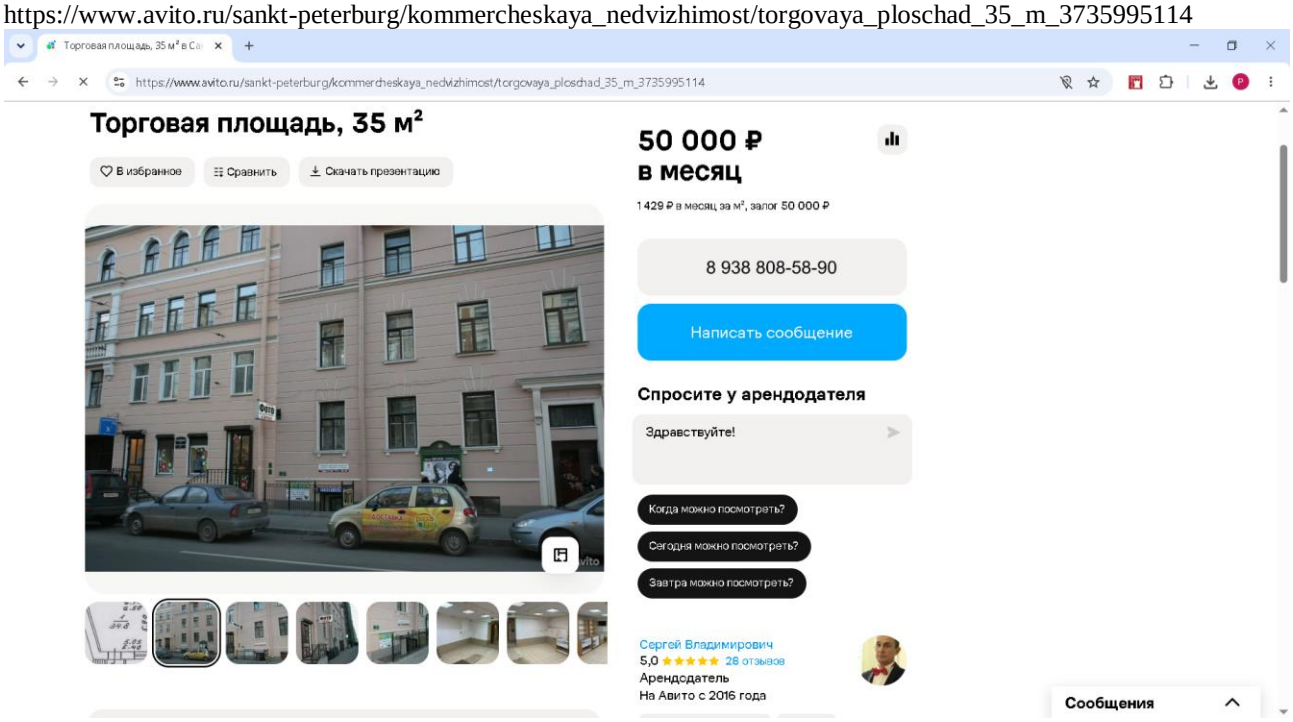


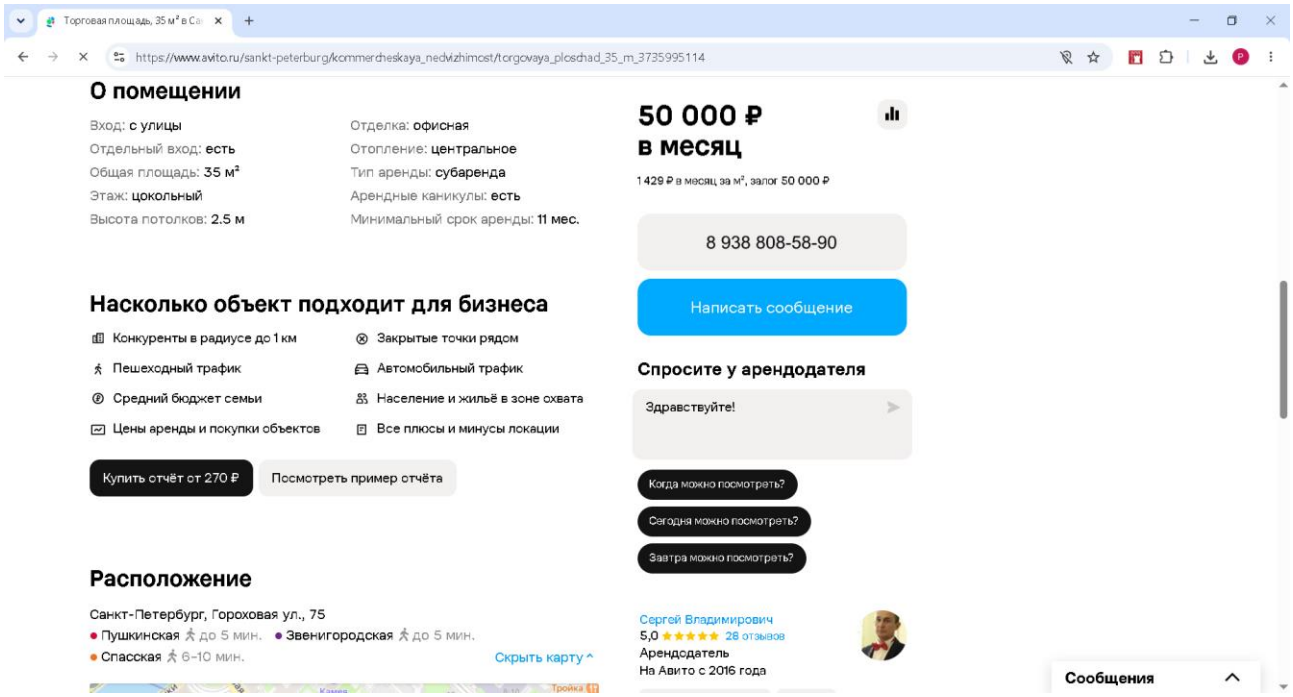


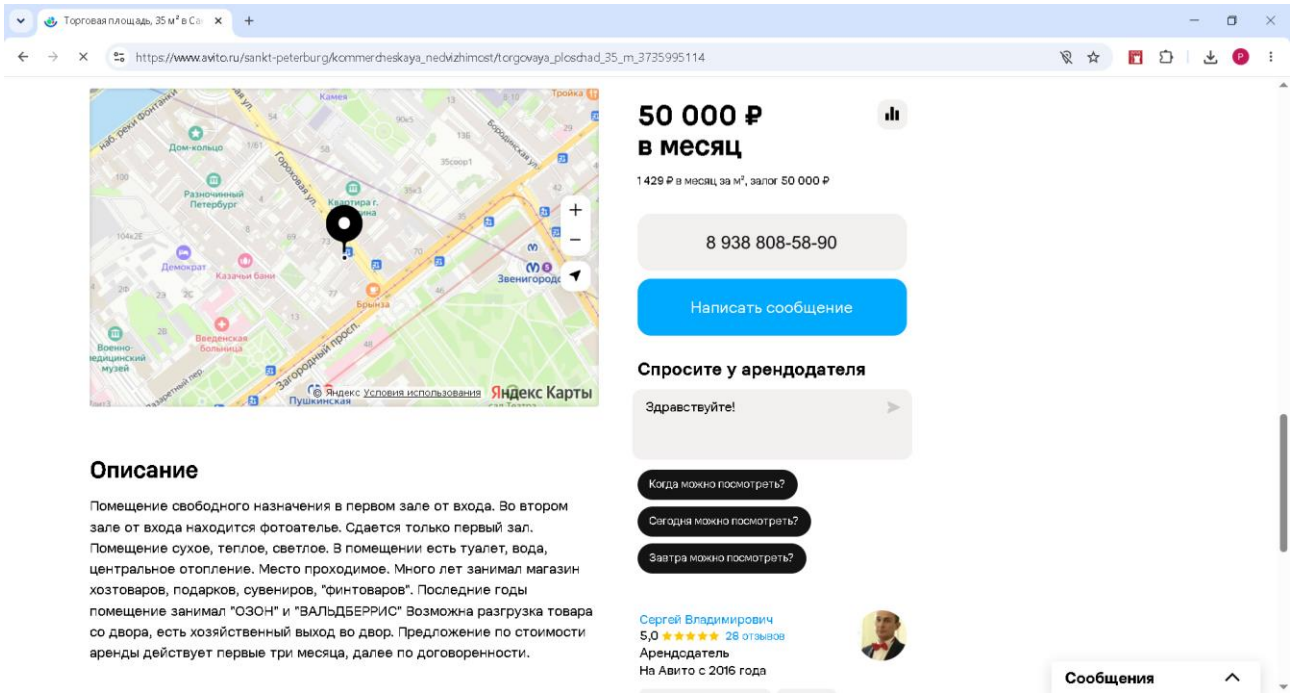

Свободного назначения, 35 м
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2876336853
Звенигородская
Пушкинская
Брынза
Tootsie
ГИКиТ
Квартира г. Распутина
© Яндекс Условия использования
Яндекс Карты
48 000 ₽
в месяц
1 371 ₽ в месяц за м², залог 48 000 ₽
8 958 419-71-96
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Описание
Сдается в аренду коммерческое помещение
БЕЗ КОМИССИИ!
Основные характеристики:
• Площадь — 35 м²
• 2 этаж (напротив выхода с эскалатора)
• ТЦ прямо над станцией метро
• Соседи — крупная сеть типографий ОО Копицентр
• Помещение в хорошем состоянии
Аренда
Компания
На Авито с 2018 года
Данные подтверждены
Сообщения

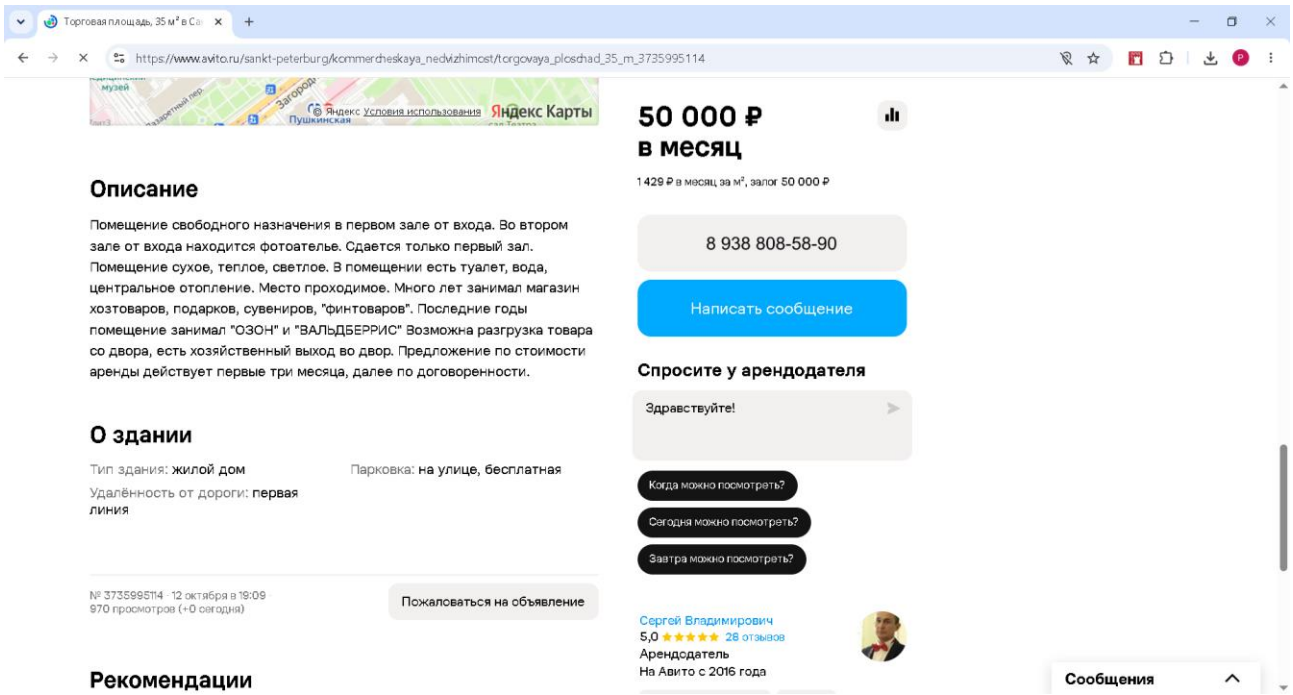

Свободного назначения, 35 м
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2876336853
• Помещение в хорошем состоянии
• Электроснабжение 5 кВт
Преимущества:
• Высокий пешеходный трафик
• Есть место под вывеску и рекламу
• Подойдёт для самых разных видов коммерческой деятельности
Условия аренды:
• Арендная ставка — 48 000 руб./мес.
• Коммунальные услуги включены
• Предоставляются арендные каникулы
Звоните — с удовольствием ответим на вопросы и организуем просмотр в удобное для вас время!
О здании
Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная
Удалённость от дороги: первая линия
Узнать больше о ТЦ
№ 2876336853 · 30 октября в 11:15 · 3079 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться на объявление
48 000 ₽
в месяц
1 371 ₽ в месяц за м², залог 48 000 ₽
8 958 419-71-96
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Аренда
Компания
На Авито с 2018 года
Данные подтверждены
Сообщения

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_3735995114

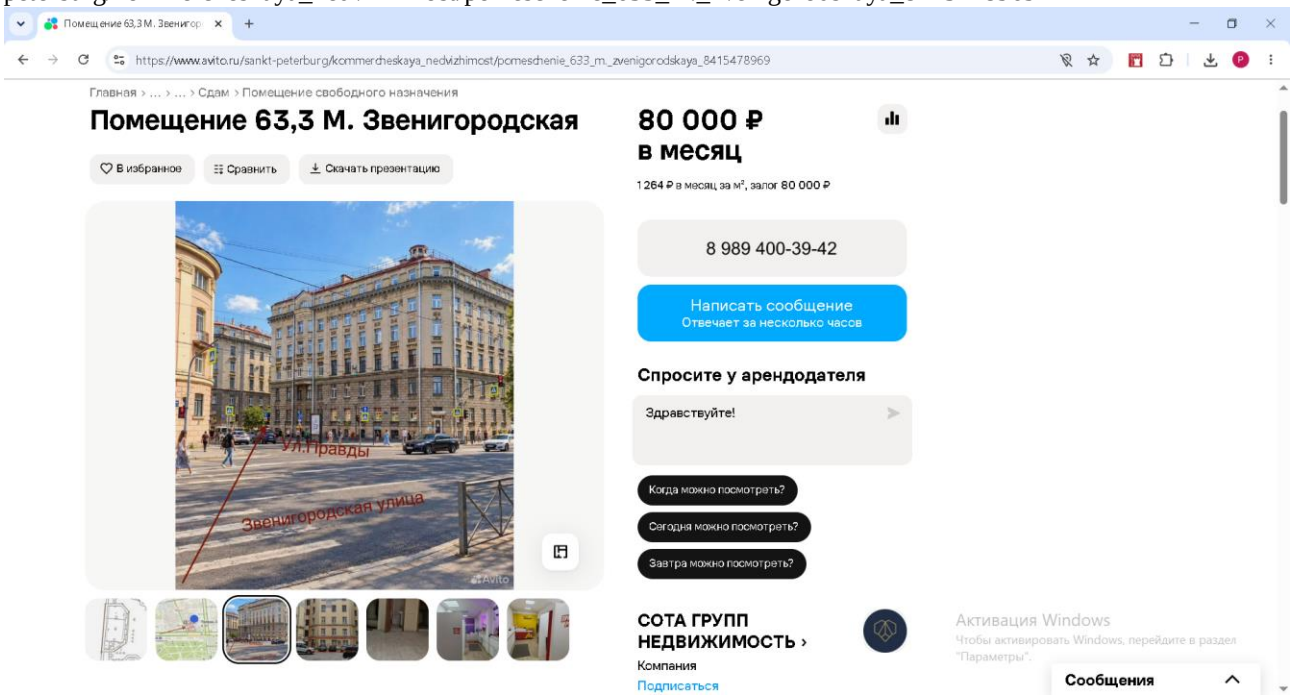


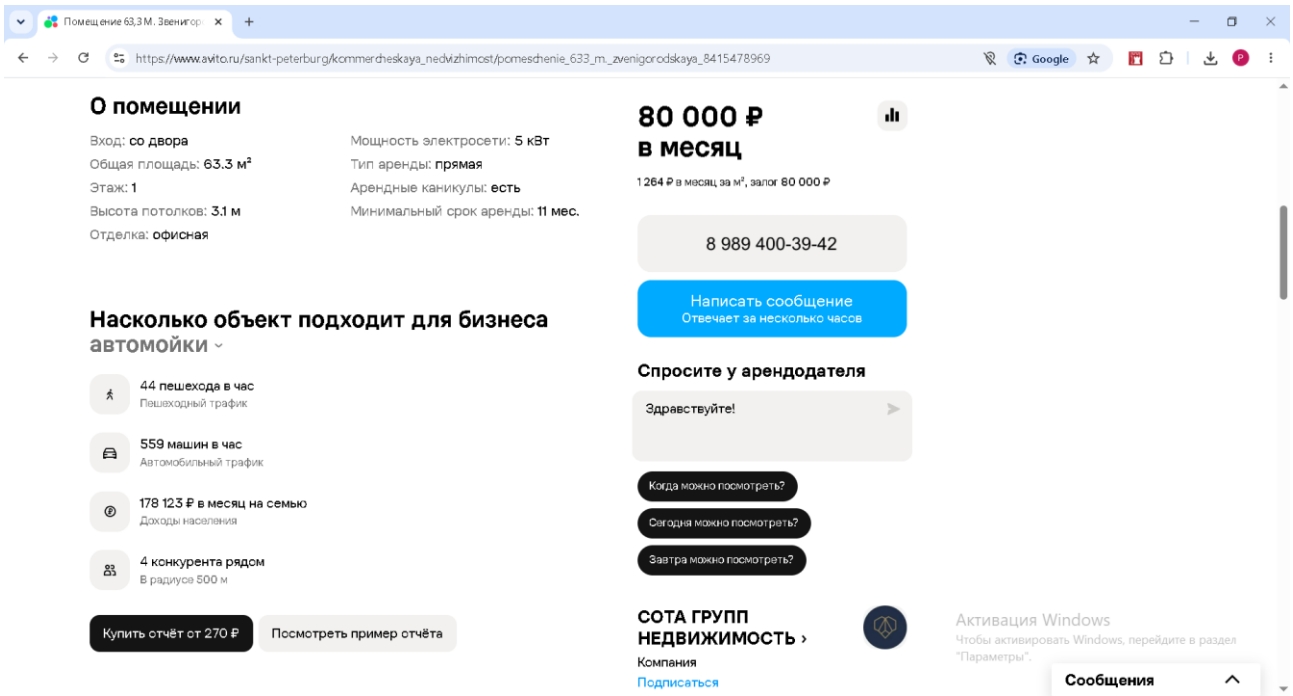


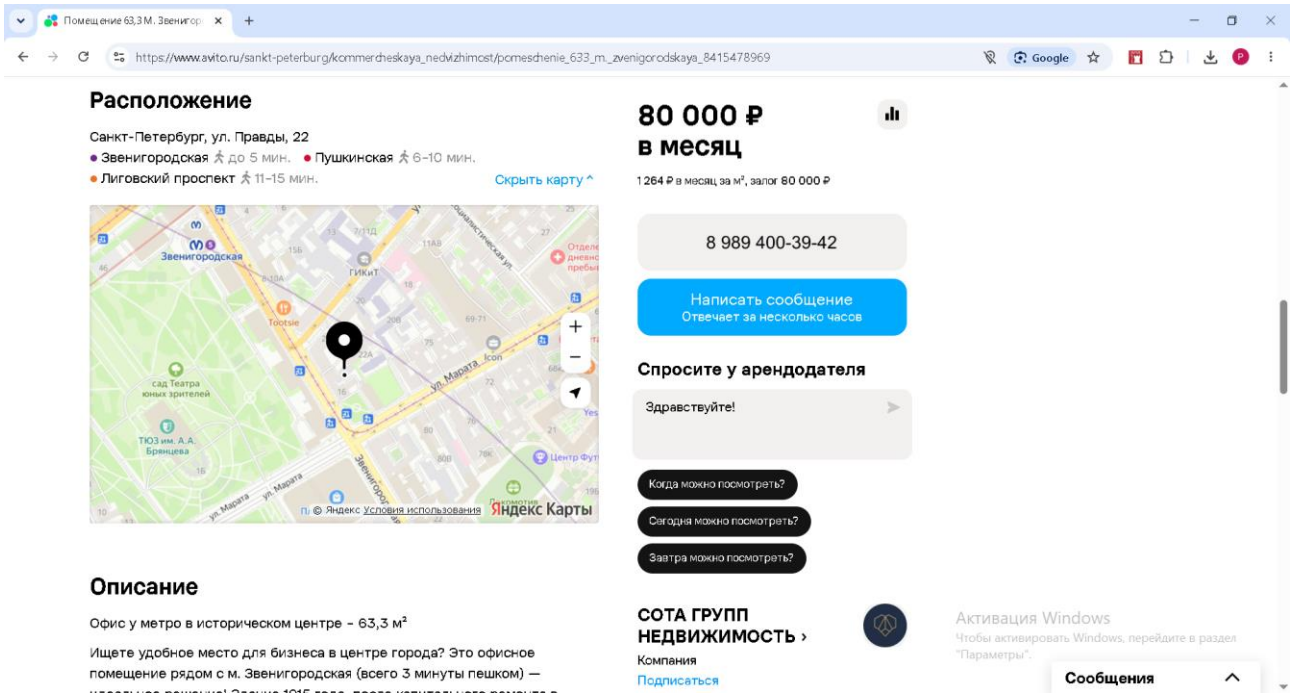

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_3735995114
Яндекс Условия использования Яндекс Карты
50 000 ₽
в месяц
1 429 ₽ в месяц за м², залог 50 000 ₽
8 938 808-58-90
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Сергей Владимирович
5,0 ★★★★★ 26 отзывов
Арендодатель
На Авито с 2016 года
Сообщения
Описание
Помещение свободного назначения в первом зале от входа. Во втором зале от входа находится фотоателье. Сдается только первый зал. Помещение сухое, теплое, светлое. В помещении есть туалет, вода, центральное отопление. Место проходимое. Много лет занимал магазин хозтоваров, подарков, сувениров, "финтоваров". Последние годы помещение занимал "ОЗОН" и "ВАЛЬДБЕРРИС" Возможна разгрузка товара со двора, есть хозяйственный выход во двор. Предложение по стоимости аренды действует первые три месяца, далее по договоренности.

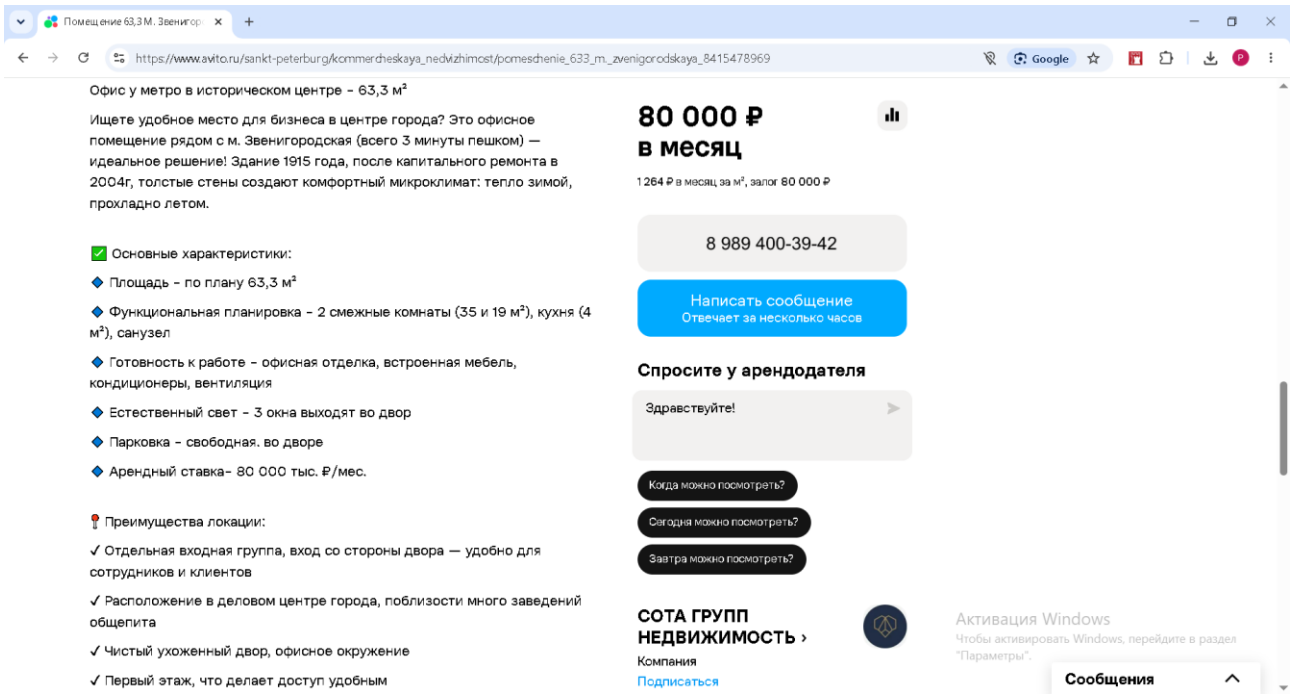

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_3735995114
Яндекс Условия использования Яндекс Карты
50 000 ₽
в месяц
1 429 ₽ в месяц за м², залог 50 000 ₽
8 938 808-58-90
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Сергей Владимирович
5,0 ★★★★★ 26 отзывов
Арендодатель
На Авито с 2016 года
Сообщения
Описание
Помещение свободного назначения в первом зале от входа. Во втором зале от входа находится фотоателье. Сдается только первый зал. Помещение сухое, теплое, светлое. В помещении есть туалет, вода, центральное отопление. Место проходимое. Много лет занимал магазин хозтоваров, подарков, сувениров, "финтоваров". Последние годы помещение занимал "ОЗОН" и "ВАЛЬДБЕРРИС" Возможна разгрузка товара со двора, есть хозяйственный выход во двор. Предложение по стоимости аренды действует первые три месяца, далее по договоренности.
О здании
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная
№ 3735995114 · 12 октября в 19:09
970 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться на объявление
Рекомендации

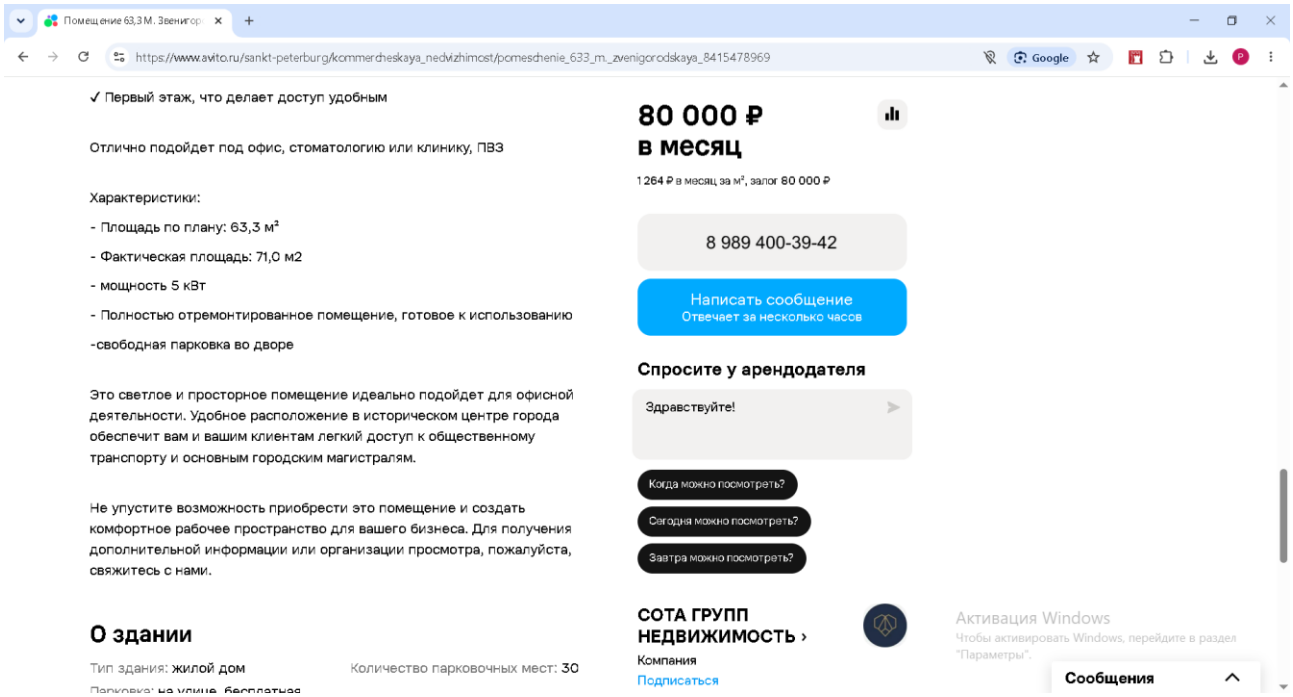
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969

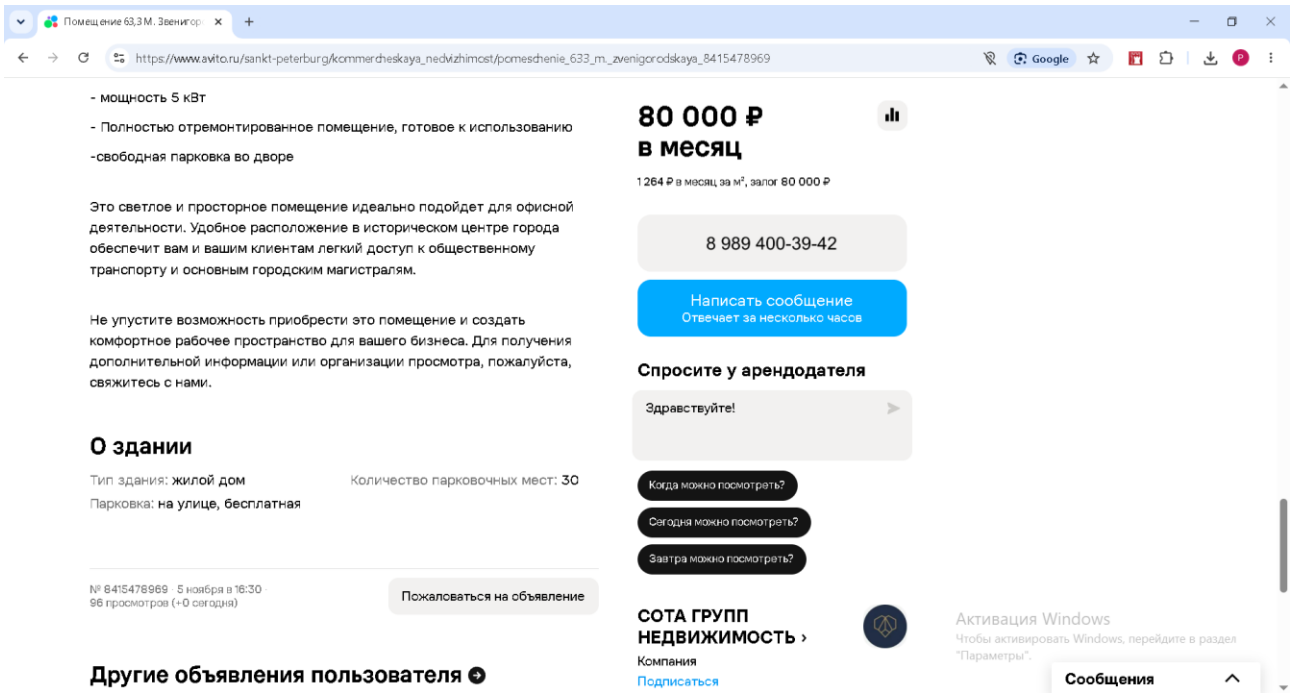




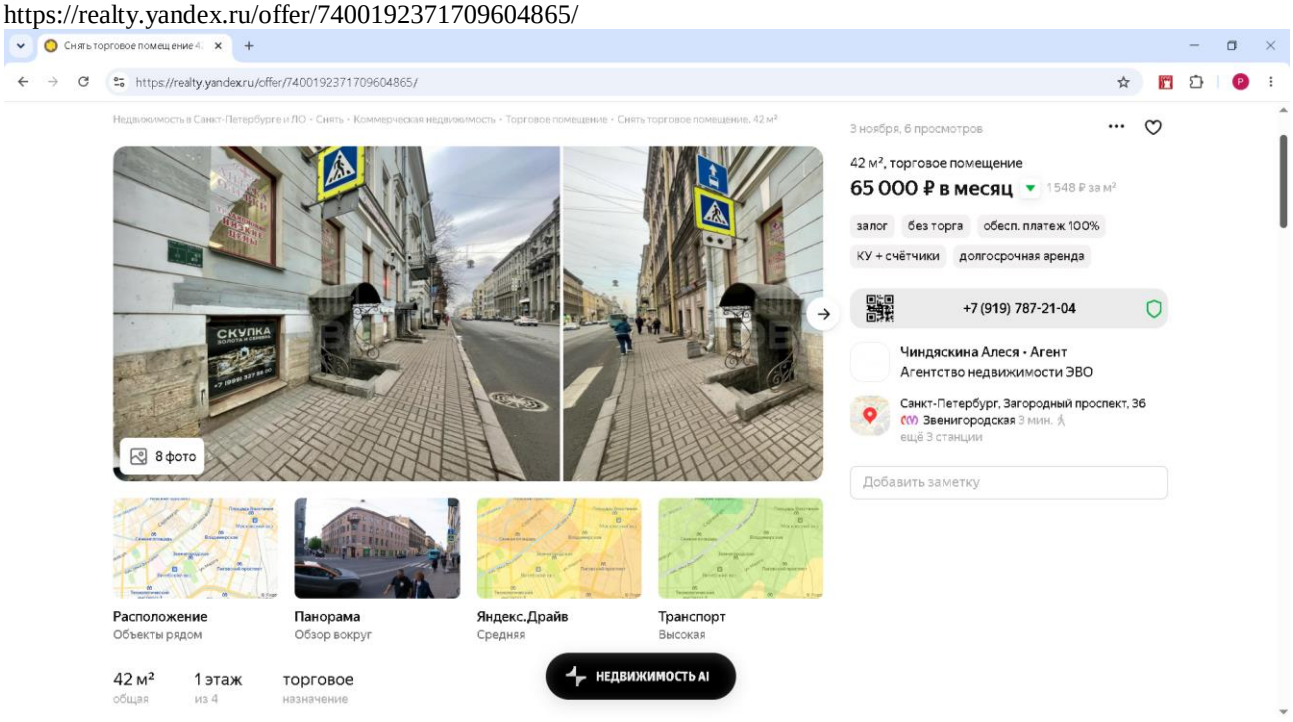

Помещение 63,3 М. Звенигор
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969
Google
Расположение
Санкт-Петербург, ул. Правды, 22
Звенигородская до 5 мин. Пушкинская 6–10 мин.
Лиговский проспект 11–15 мин.
Скрыть карту
Звенигородская
ГИКиТ
Tootsie
сад Театра юных зрителей
ТЮЗ им. А.А. Брянцева
ул. Марата
Яндекс Условия использования
Яндекс Карты
80 000 ₽
в месяц
1 264 ₽ в месяц за м², залог 80 000 ₽
8 989 400-39-42
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Описание
Офис у метро в историческом центре – 63,3 м²
Ищете удобное место для бизнеса в центре города? Это офисное помещение рядом с м. Звенигородская (всего 3 минуты пешком) —
СОТА ГРУПП НЕДВИЖИМОСТЬ ›
Компания
Подписаться
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Сообщения

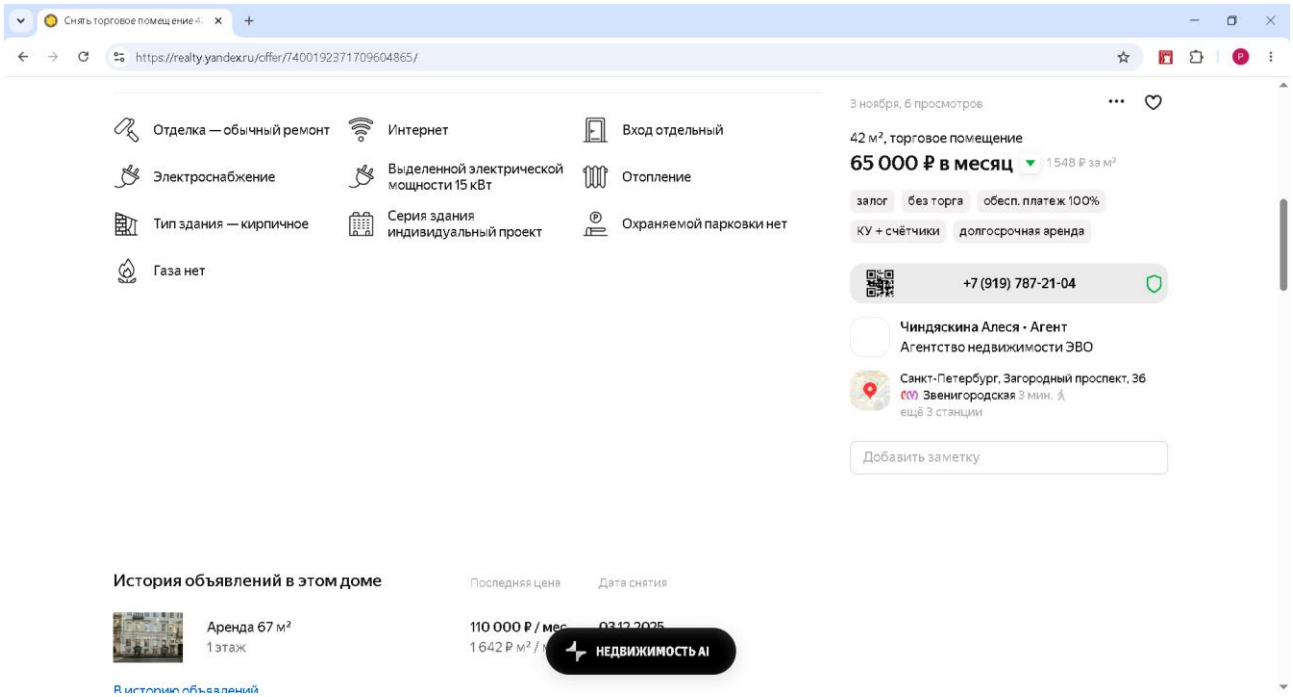

Помещение 63,3 М. Звенигор
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969
Google
Офис у метро в историческом центре – 63,3 м²
Ищете удобное место для бизнеса в центре города? Это офисное помещение рядом с м. Звенигородская (всего 3 минуты пешком) — идеальное решение! Здание 1915 года, после капитального ремонта в 2004г, толстые стены создают комфортный микроклимат: тепло зимой, прохладно летом.
✅ Основные характеристики:
🔹 Площадь – по плану 63,3 м²
🔹 Функциональная планировка – 2 смежные комнаты (35 и 19 м²), кухня (4 м²), санузел
🔹 Готовность к работе – офисная отделка, встроенная мебель, кондиционеры, вентиляция
🔹 Естественный свет – 3 окна выходят во двор
🔹 Парковка – свободная. во дворе
🔹 Арендный ставка– 80 000 тыс. ₽/мес.
📍 Преимущества локации:
✓ Отдельная входная группа, вход со стороны двора — удобно для сотрудников и клиентов
✓ Расположение в деловом центре города, поблизости много заведений общепита
✓ Чистый ухоженный двор, офисное окружение
✓ Первый этаж, что делает доступ удобным
80 000 ₽
в месяц
1 264 ₽ в месяц за м², залог 80 000 ₽
8 989 400-39-42
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
СОТА ГРУПП НЕДВИЖИМОСТЬ ›
Компания
Подписаться
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Сообщения

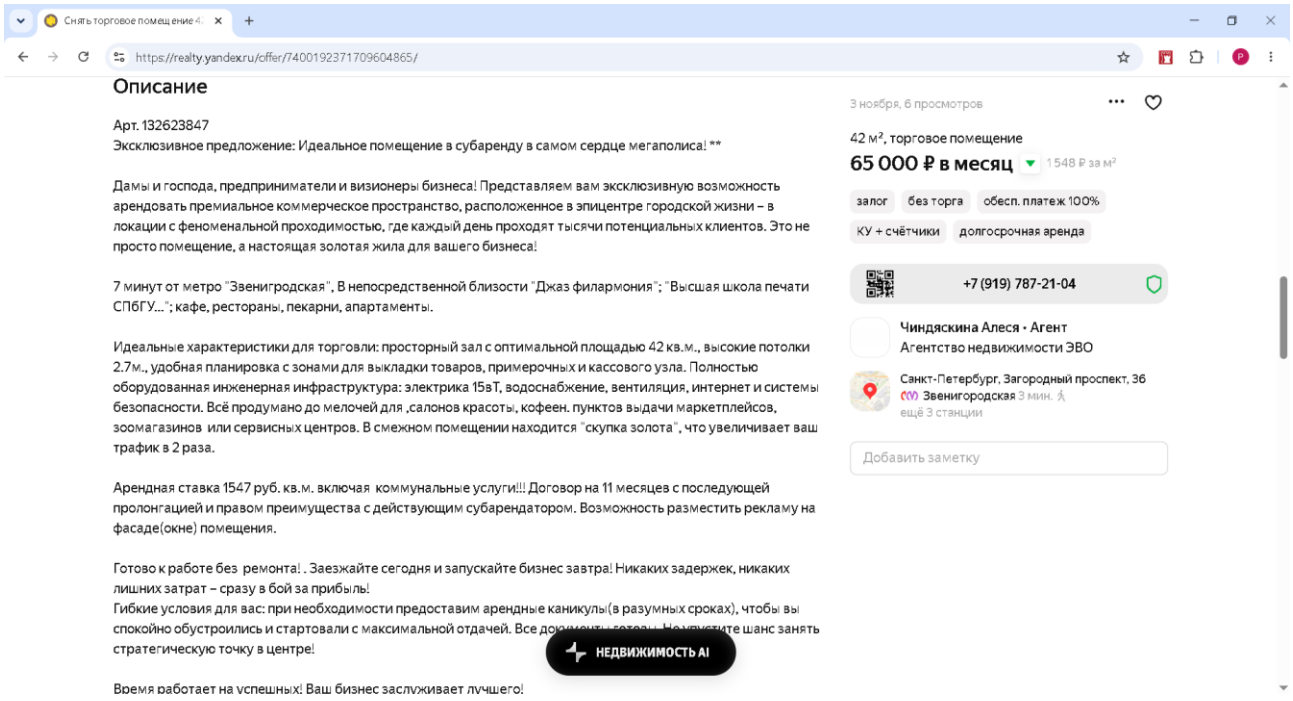

Помещение 63,3 М. Звенигор
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969
Google
✓ Первый этаж, что делает доступ удобным
Отлично подойдет под офис, стоматологию или клинику, ПВЗ
Характеристики:
- Площадь по плану: 63,3 м²
- Фактическая площадь: 71,0 м2
- мощность 5 кВт
- Полностью отремонтированное помещение, готовое к использованию
-свободная парковка во дворе
Это светлое и просторное помещение идеально подойдет для офисной деятельности. Удобное расположение в историческом центре города обеспечит вам и вашим клиентам легкий доступ к общественному транспорту и основным городским магистралям.
Не упустите возможность приобрести это помещение и создать комфортное рабочее пространство для вашего бизнеса. Для получения дополнительной информации или организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь с нами.
О здании
Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 30
80 000 ₽
в месяц
1 264 ₽ в месяц за м², залог 80 000 ₽
8 989 400-39-42
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
СОТА ГРУПП НЕДВИЖИМОСТЬ ›
Компания
Подписаться
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Сообщения

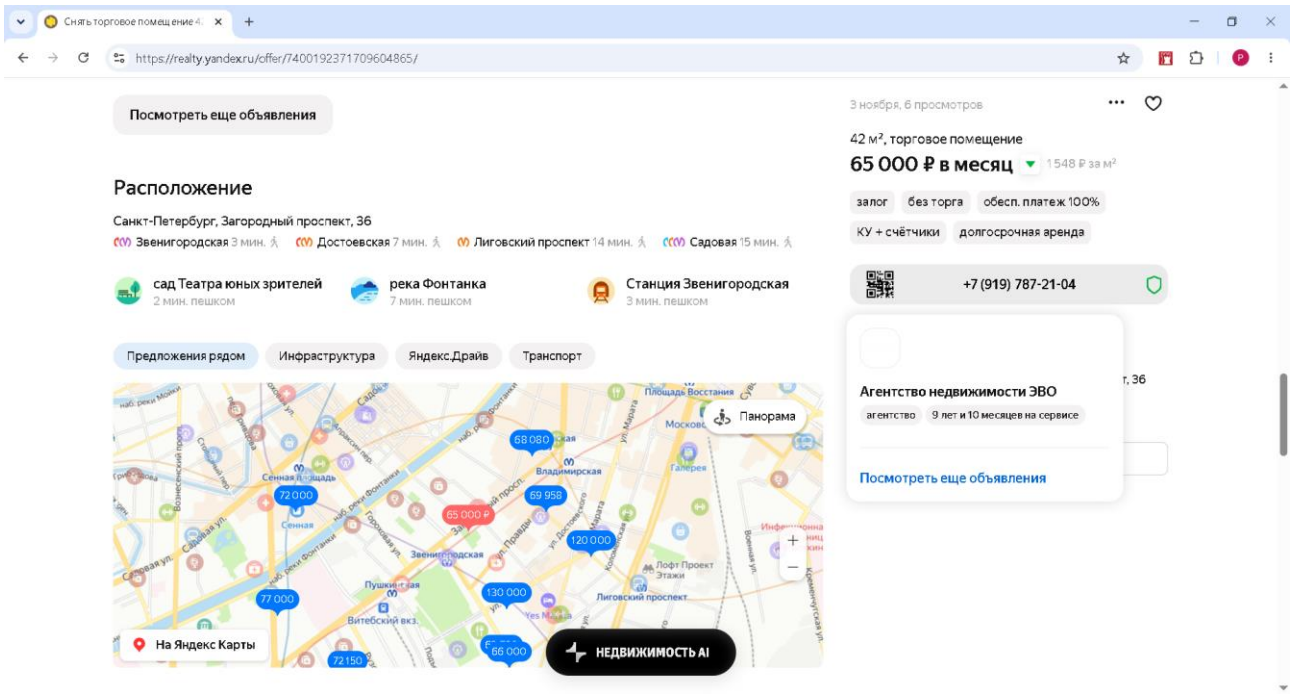

Помещение 63,3 М. Звенигор
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_633_m._zvenigorodskaya_8415478969
Google
- мощность 5 кВт
- Полностью отремонтированное помещение, готовое к использованию
-свободная парковка во дворе
Это светлое и просторное помещение идеально подойдет для офисной деятельности. Удобное расположение в историческом центре города обеспечит вам и вашим клиентам легкий доступ к общественному транспорту и основным городским магистралям.
Не упустите возможность приобрести это помещение и создать комфортное рабочее пространство для вашего бизнеса. Для получения дополнительной информации или организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь с нами.
О здании
Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 30
Парковка: на улице, бесплатная
№ 8415478969 · 5 ноября в 16:30
96 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться на объявление
Другие объявления пользователя
80 000 ₽
в месяц
1 264 ₽ в месяц за м², залог 80 000 ₽
8 989 400-39-42
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
СОТА ГРУПП НЕДВИЖИМОСТЬ ›
Компания
Подписаться
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Сообщения

https://realty.yandex.ru/offer/7400192371709604865/






Снять торговое помещение 4
https://realty.yandex.ru/offer/7400192371709604865/
Описание
Арт. 132623847
Эксклюзивное предложение: Идеальное помещение в субаренду в самом сердце мегаполиса! **
Дамы и господа, предприниматели и визионеры бизнеса! Представляем вам эксклюзивную возможность арендовать премиальное коммерческое пространство, расположенное в эпицентре городской жизни – в локации с феноменальной проходимостью, где каждый день проходят тысячи потенциальных клиентов. Это не просто помещение, а настоящая золотая жила для вашего бизнеса!
7 минут от метро "Звенигродская", В непосредственной близости "Джаз филармония"; "Высшая школа печати СПбГУ..."; кафе, рестораны, пекарни, апартаменты.
Идеальные характеристики для торговли: просторный зал с оптимальной площадью 42 кв.м., высокие потолки 2.7м., удобная планировка с зонами для выкладки товаров, примерочных и кассового узла. Полностью оборудованная инженерная инфраструктура: электрика 15вТ, водоснабжение, вентиляция, интернет и системы безопасности. Всё продумано до мелочей для ,салонов красоты, кофеен. пунктов выдачи маркетплейсов, зоомагазинов или сервисных центров. В смежном помещении находится "скупка золота", что увеличивает ваш трафик в 2 раза.
Арендная ставка 1547 руб. кв.м. включая коммунальные услуги!!! Договор на 11 месяцев с последующей пролонгацией и правом преимущества с действующим субарендатором. Возможность разместить рекламу на фасаде(окне) помещения.
Готово к работе без ремонта! . Заезжайте сегодня и запускайте бизнес завтра! Никаких задержек, никаких лишних затрат – сразу в бой за прибыль!
Гибкие условия для вас: при необходимости предоставим арендные каникулы(в разумных сроках), чтобы вы спокойно обустроились и стартовали с максимальной отдачей. Все документы готовы. Не упустите шанс занять стратегическую точку в центре!
Время работает на успешных! Ваш бизнес заслуживает лучшего!
НЕДВИЖИМОСТЬ AI
3 ноября, 6 просмотров
42 м², торговое помещение
65 000 ₽ в месяц
1 548 ₽ за м²
залог
без торга
обесп. платеж 100%
КУ + счётчики
долгосрочная аренда
+7 (919) 787-21-04
Чиндяскина Алеся • Агент
Агентство недвижимости ЭВО
Санкт-Петербург, Загородный проспект, 36
Звенигородская 3 мин.
ещё 3 станции
Добавить заметку


Снять торговое помещение 4
https://realty.yandex.ru/offer/7400192371709604865/
Посмотреть еще объявления
Расположение
Санкт-Петербург, Загородный проспект, 36
Звенигородская 3 мин.
Достоевская 7 мин.
Лиговский проспект 14 мин.
Садовая 15 мин.
сад Театра юных зрителей
2 мин. пешком
река Фонтанка
7 мин. пешком
Станция Звенигородская
3 мин. пешком
Предложения рядом
Инфраструктура
Яндекс.Драйв
Транспорт
Панорама
На Яндекс Карты
НЕДВИЖИМОСТЬ AI
3 ноября, 6 просмотров
42 м², торговое помещение
65 000 ₽ в месяц
1 548 ₽ за м²
залог
без торга
обесп. платеж 100%
КУ + счётчики
долгосрочная аренда
+7 (919) 787-21-04
Агентство недвижимости ЭВО
агентство
9 лет и 10 месяцев на сервисе
Посмотреть еще объявления

Приложение 2. Документы, предоставленные заказчиком

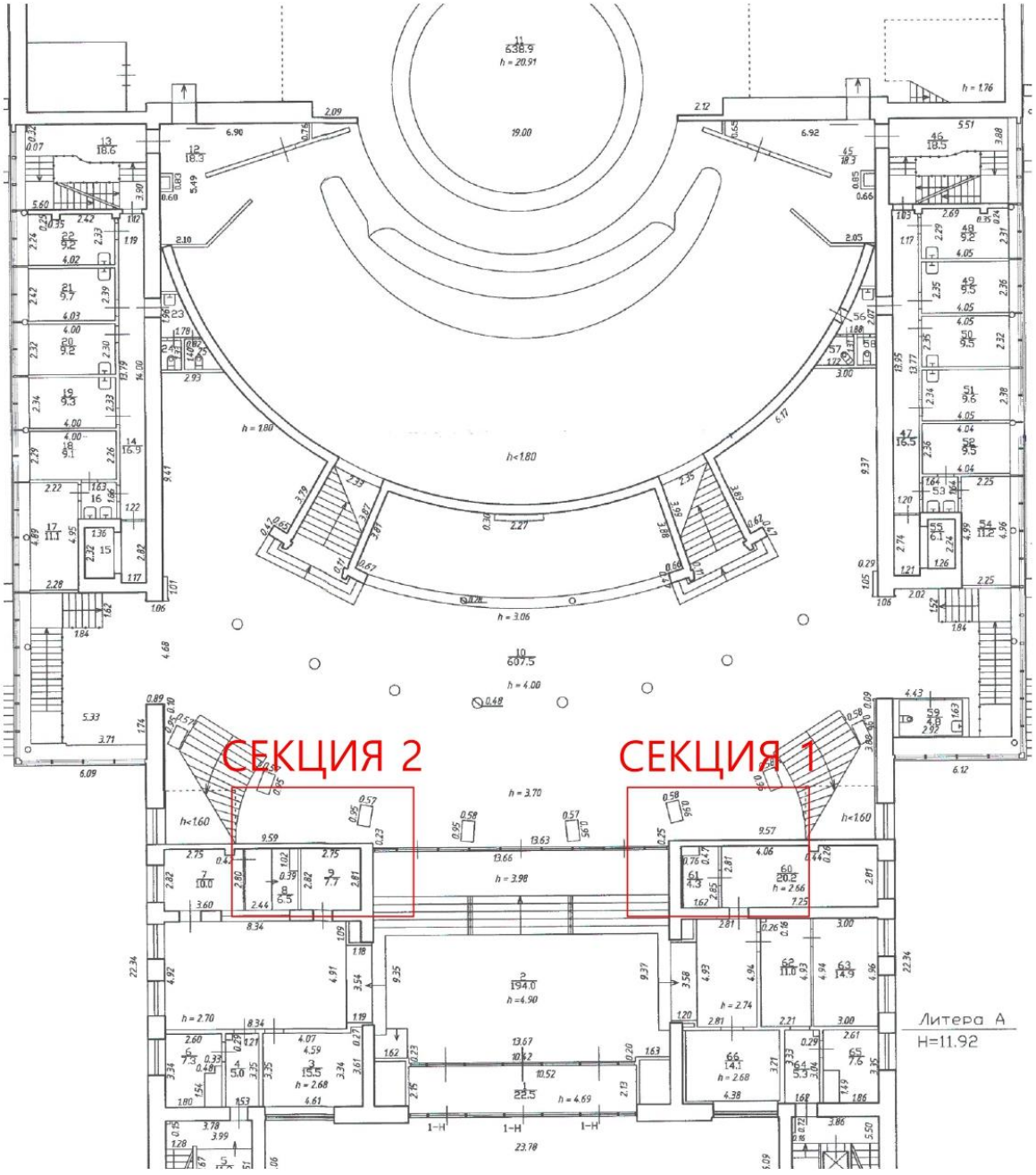
Графическое приложение

Графическое приложение

Ведомость изделий

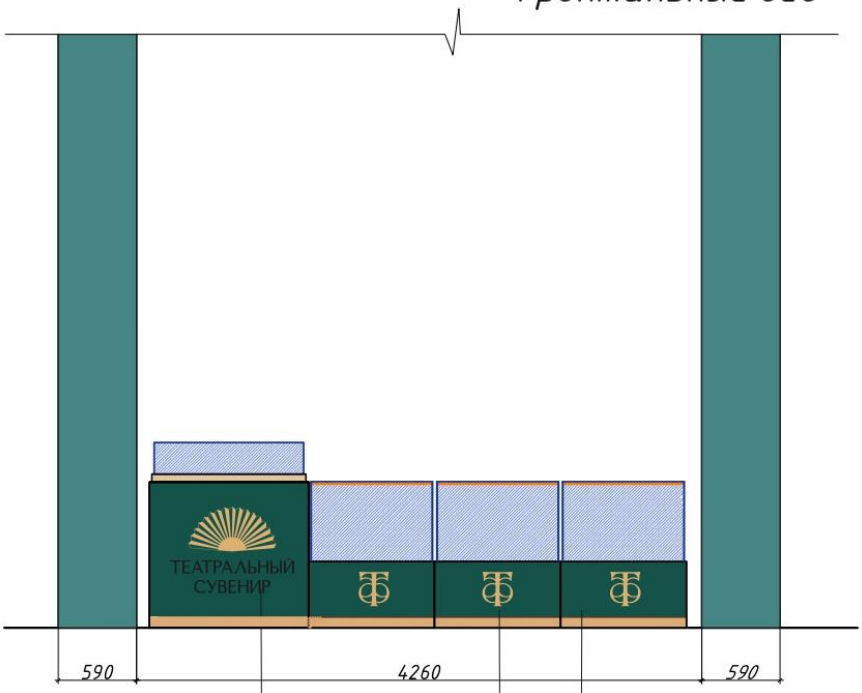
Номер поз	Наименование	Кол-во
АРТ 1	Витрина модульная h 1400 мм.	3
АРТ 2	Витрина модульная h 1100 мм.	3
АРТ 3	Витрина стеклянная приставная h 300 мм. Изготовление в соответствии с ТЗ лист 4	4
АРТ 4	Приставной расчетно кассовый модуль h 1100 мм Изготовление в соответствии с ТЗ лист 5	1
АРТ 5	Тумба базовая h 1100 мм для презентации в приствной витрине из наличия. Дополнительная установка цоколя и дверок с замком. Изготовление в соответствии с ТЗ лист 4	4
АРТ 6	Тумба базовая h 1100 мм	3
АРТ 7	Стойка презентационная модульная сдвоенная h 1100 мм. Изготовление в соответствии с ТЗ лист 8	1

Ситуационный план



Секция 1

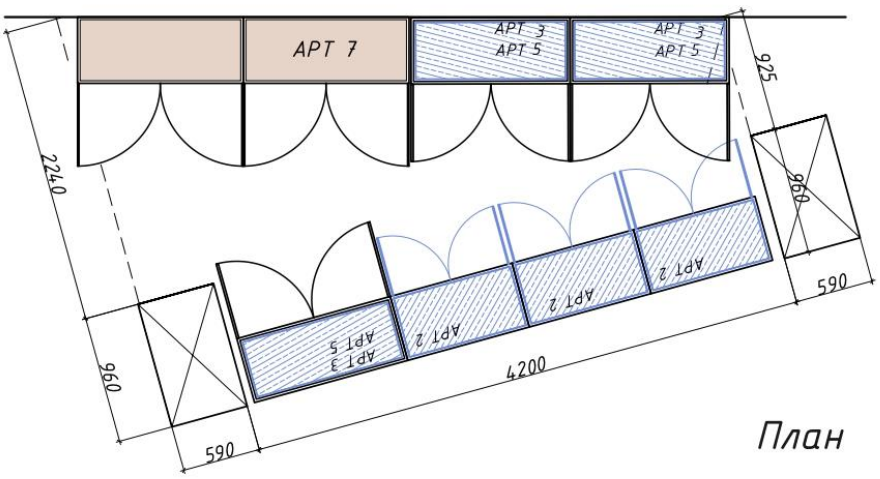
Фронтальный вид



Объемные буквы световые буквы:
фронтальная часть выклейка
черной не прозразной пленкой,
торец светопропускающий молочный акрилл

Цоколь HPL
бронза

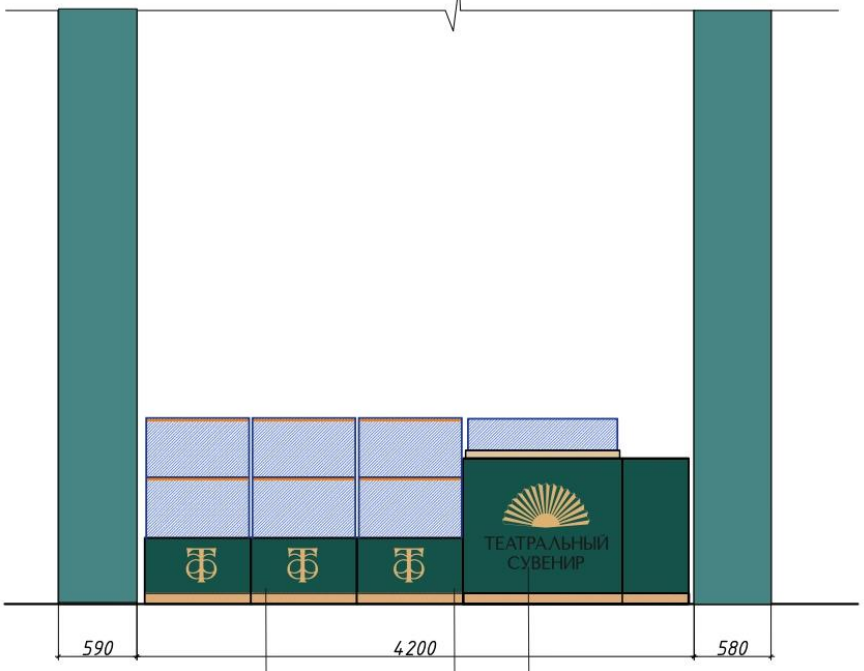
Оклейка фасадов пленкой
с полноцветной печатью
(фон, монограммы и логотип)



План

Секция 2

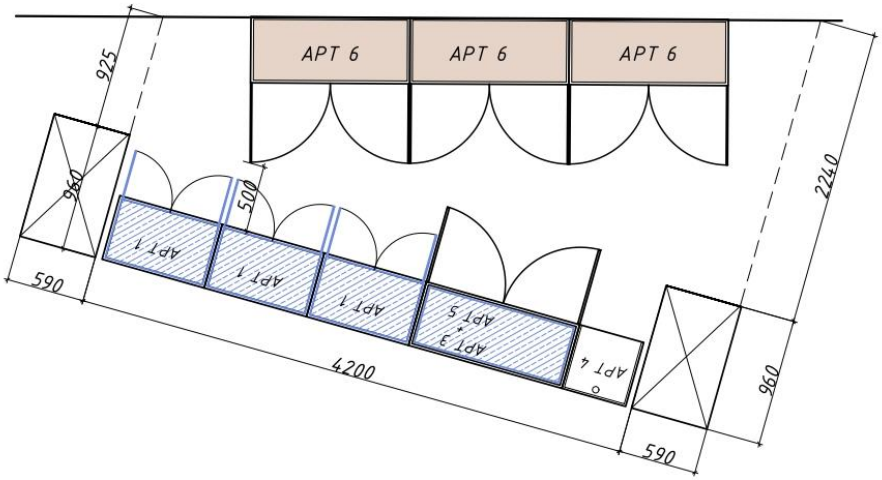
Фронтальный вид



Оклейка фасадов пленкой с полноцветной печатью (фон, монограммы и логотип)

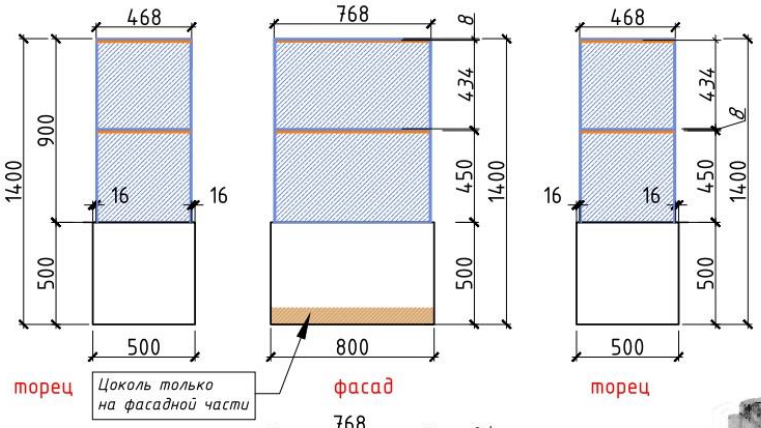
Цоколь HPL бронза

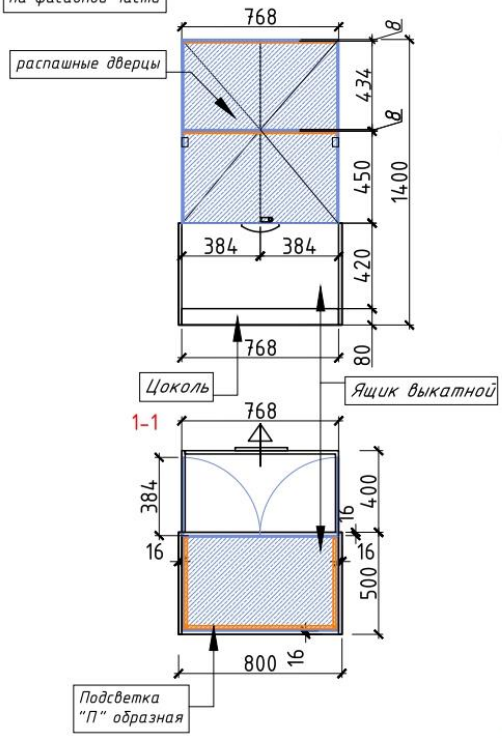
Объемные буквы световые буквы: фронтальная часть выклейка черной не прозразной пленкой, торец светопропускающий молочный акрилл



АРТ 1 3 ШТ

Витрина модульная h 1400 мм. Материал корпуса ЛДСП 16 мм, облицовка негорючим пластиком HPL. Защитный цоколь-пластик HPL HPL 3050х1310х0,8 мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM
Ящики: направляющие скрытого монтажа полного выдвижения на 450 мм
Стекло куба Crystalvision 8 мм, евро кромка по периметру
Освещение: Подсветка светодиодная Дилсис серия DS-LN-4000-1 -24 Кол-во светодиодов 24 шт/м Мощность каждого светодиода 6 Вт Температура света СОТ 4000 К Профиль угловой без рассеивателя подводка в стойке
Опора - регулируемый подпятник







Замок хром МК 507-11 CR (мастер ключ)



Ножка мебельная, М6х18, черная



Замок хром МК 417/5 CR (мастер ключ) Петли карточные для стеклянной витрины

GTV Ручка мебельная алюминиевая HEXA 96мм, белый матовый



Освещение: Подсветка светодиодная Дилсис серия DS-LN-4000-1 -24 Кол-во светодиодов 24 шт/м Мощность каждого светодиода 6 Вт Температура света СОТ 4000 К



Направляющие механизмы BOYARD B-Slide DB8881Zn/450 100054

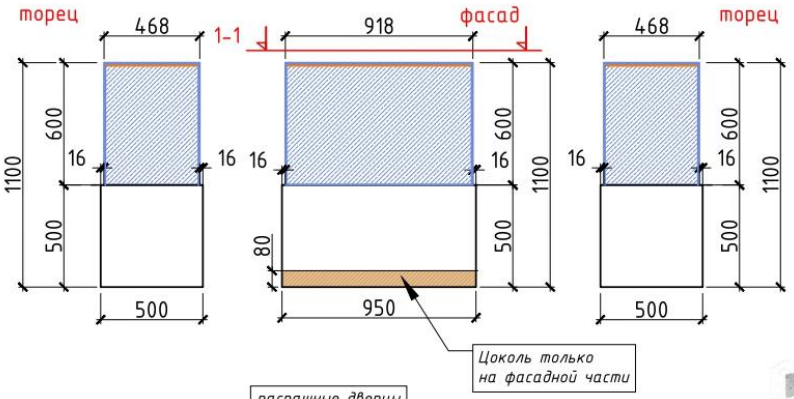
Облицовка FR - ДБСП LM 0004 супер-белый SH 3050х1300х0,6 FR

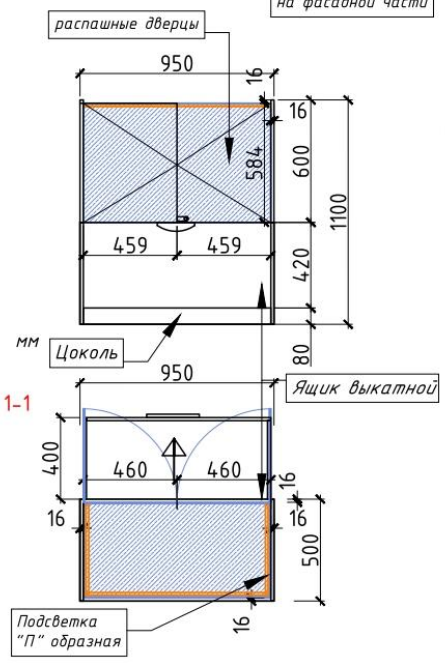


Цоколь Пластик HPL 3050х1310х0,8мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM

АРТ 2 3 ШТ

Витрина модульная h 1100 мм. Материал корпуса ЛДСП 16 мм, облицовка негорючим пластиком HPL.
Защитный цоколь-пластик HPL HPL 3050x1310x0,8 мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM
Ящики: направляющие скрытого монтажа полного выдвижения на 450 мм
Стекло куба Crystalvision 8 мм, евро кромка по периметру
Освещение: Подсветка светодиодная Дилсис серия DS-LN-4000-1 -24 Кол-во светодиодов 24 шт/м Мощность каждого светодиода 6 Вт Температура света СОТ 4000 К Профиль угловой без рассеивателя подводка в стойке
Опора - регулируемый подпятник







Замок хром МК 507-11 CR (мастер ключ)



Ножка мебельная, М6х18, черная





Замок хром МК 417/5 CR (мастер ключ)
Петли карточные для стеклянной витрины



GTV Ручка мебельная алюминиевая HEXA 96мм, белый матовый







Освещение: Подсветка светодиодная Дилсис серия DS-LN-4000-1 -24 Кол-во светодиодов 24 шт/м Мощность каждого светодиода 6 Вт Температура света СОТ 4000 К



Направляющие механизмы BOYARD B-Slide DB8881Zn/450 100054

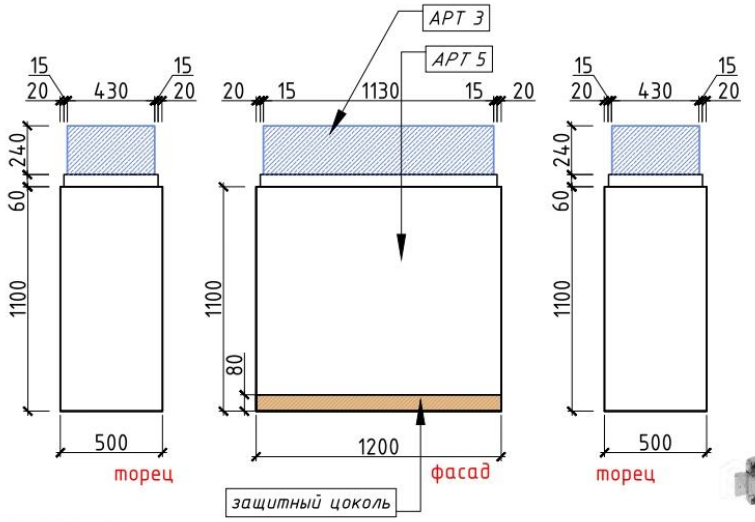
Облицовка FR - ДБСП LM 0004 супер-белый SH 3050x1300x0,6 FR



Цоколь Пластик HPL 3050x1310x0,8мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM

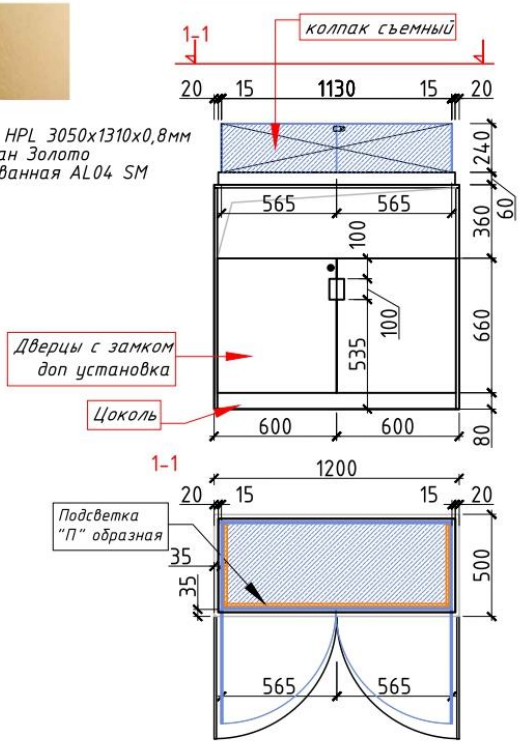
АРТ 3 (тумба из наличия) + АРТ 5 (приставной колпак, изготовление) 4 ШТ

Стойка презентационная модульная h 1100 мм (Из наличия, реновация) + витрина стеклянная приставная (изготовление).
Материал корпуса ЛДСП 16 мм, облицовка негорючим пластиком HPL. Защитный цоколь - негорючим пластиком HPL
Дополнительная установка цоколя и дверец с замком со стороны продавца
Защитный цоколь-пластик HPL HPL 3050x1310x0,8 мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM
Стекло куба Crystalvision 8 мм, евро кромка по периметру
Освещение: Подсветка светодиодная Дилсис серия DS-LN-4000-1 -24 Кол-во светодиодов 24 шт/м
Мощность каждого светодиода 6 Вт Температура света СОТ 4000 К Профиль угловой без рассеивателя, подводка в стойке
Опора - регулируемый подпятник. внутри куба предусмотреть монтажное съемное дно





Цоколь
Пластик HPL 3050x1310x0,8мм
Кроношпан Золото
Брашированная AL04 SM





Замок хром МК 507-11 CR
(мастер ключ)



Ножка мебельная,
М6х18, черная



Замок хром МК 417/5 CR
(мастер ключ)
Петли карточные
для стеклянной витрины

GTV Ручка мебельная
алюминиевая HEXA 96мм,
белый матовый

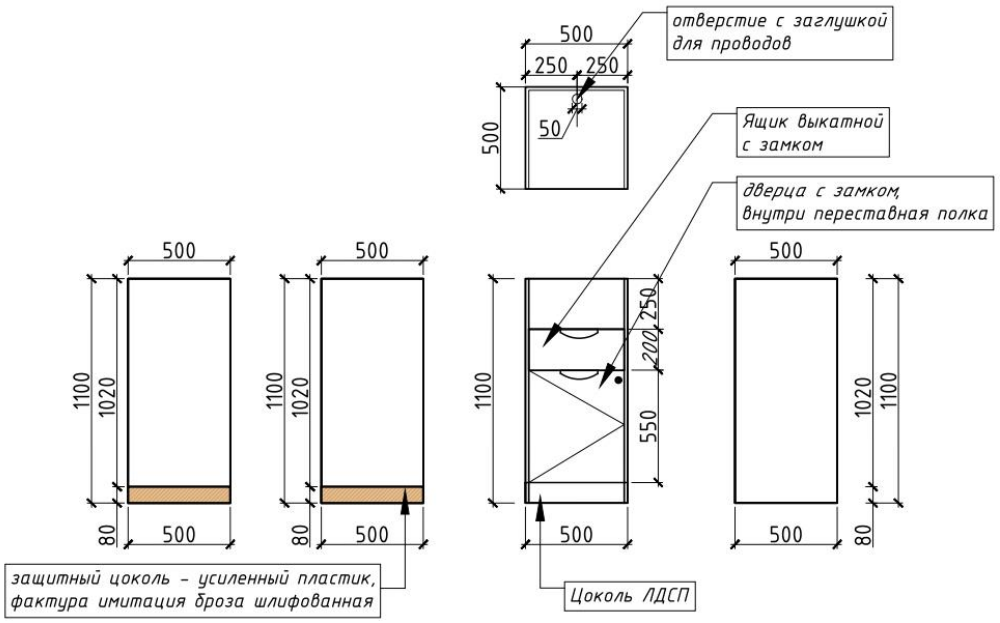


Освещение: Подсветка светодиодная Дилсис серия DS-LN-4000-1 -24 Кол-во светодиодов 24 шт/м Мощность каждого светодиода 6 Вт Температура света СОТ 4000 К

АРТ 4

Приставной расчетно кассовый модуль h 1100 мм. Изготовление

Материал корпуса ЛДСП 16 мм, облицовка негорючим пластиком HPL.
Защитный цоколь-пластик HPL HPL 3050х1310х0,8 мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM
Ящики: направляющие скрытого монтажа полного выдвижения на 450 мм
Опора - регулируемый подпятник
Замок на дверце и ящике. Внутри переставная полка





Цоколь
Пластик HPL 3050х1310х0,8мм
Кроношпан Золото
Брашированная AL04 SM

Облицовка
FR - ДБСП LM 0004 супер-белый
SH 3050х1300х0,6 FR



Ножка мебельная,
М6х18, черная



Направляющие механизмы
BOYARD B-Slide
DB8881Zn/450 100054



GTV Ручка мебельная алюминиевая HEXA 96мм/150мм, белый матовый



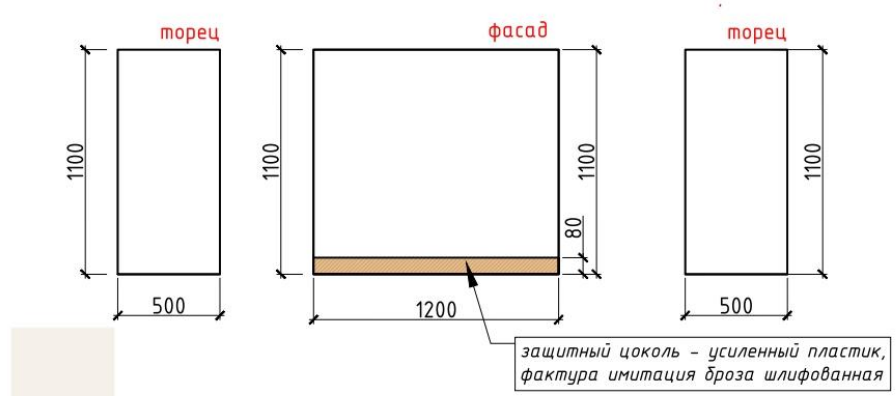
Замок хром МК 507-11 CR
(мастер ключ)

АРТ 6 3 ШТ

Стойка презентационная модульная h 1100 мм. Из наличия. Реновация
Материал корпуса ЛДСП 16 мм, облицовка негорючим пластиком HPL белого цвета.
Оклейка фасада пленкой ORACAL с полноцветной печатью.
Защитный цоколь – негорючим пластиком HPL усиленный 0.8 мм, имитация бронзы браширированной
Дополнительная установка цоколя и двероц с замком со стороны продавца

Фасад и торцы оклейка пленкой с полноцветной печатью, по макету заказчика

Опора – регулируемый подпятник



Облицовка дверок
FR – ДБСП LM 0004
супер-белый
SH 3050x1300x0,6 FR



Цоколь
Пластик HPL 3050x1310x0,8мм
Кроношпан Золото
Брашированная AL04 SM

Замок хром МК 507-11 CR
(мастер ключ)

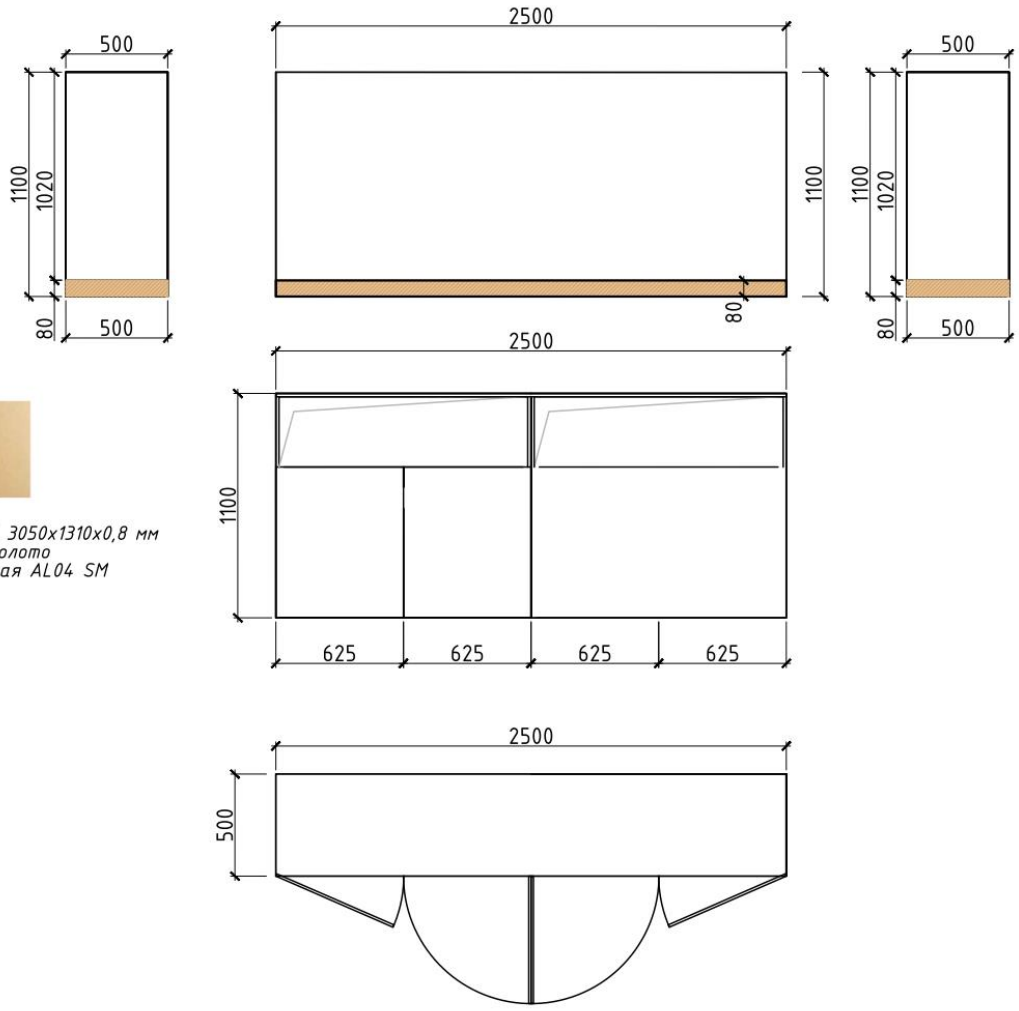
Ножка мебельная,
М6х18, черная

GTV Ручка мебельная
алюминиевая HEXA 96мм/150мм,
белый матовый

лист 8

АРТ 7 1 ШТ

Стойка презентационная модульная сдвоенная h 1100 мм. Из наличия. Реновация.
установка защитного цоколя- негорючим пластиком HPL усиленный 0.8 мм,
Пластик HPL 3050x1310x0,8 мм Кроношпан Золото Брашированная AL04 SM
Опора - регулируемый подпятник





Цоколь
Пластик HPL 3050x1310x0,8 мм
Кроношпан Золото
Брашированная AL04 SM

Свидетельство о государственной регистрации права



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Санкт-Петербург
Государственное учреждение «Городское бюро регистрации прав на недвижимость»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

новый 78:32:0001627:1049

Объект недвижимости	**Нежилое здание**	Кадастровый номер **78:1627:3:1**	Условный номер **102812440**	
Местонахождение (адрес)	**г.Санкт-Петербург, Пионерская площадь, д.1, лит.А**			
Характеристика объекта	Этажность	**4**	Площадь,м²	**9225,5**
Назначение	**Нежилое**			
Зарегистрированное право	**государственной собственности**			
Правообладатели	**Санкт-Петербург**			
Основание возникновения права	**Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом №148-р от 01.02.99**			
Сведения об обременениях (ограничениях)	**Нет**			
Дата регистрации	**24.03.1999**	Регистрационный №	**136116.1**	
Регистратор	(подпись)	**Вяткина Т. И.**		

Администрация Санкт-Петербурга Государственная регистрация № 6 Городское бюро регистрации прав на недвижимость

КОПИЯ ВЕРНА

рия ВЛ № 131489

С.В.Лаврецова

л № 12. Зак. 82325. Тир. 100 000

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Санкт-Петербург
Государственное учреждение «Городское бюро регистрации прав на недвижимость»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

новый 78:32:0001627:1042

Объект недвижимости	**Нежилое здание**	Кадастровый номер **78:1627:3:24**	Условный номер **102812558**	
Местонахождение (адрес)	**г.Санкт-Петербург, Пионерская площадь, д.1, лит.Б**			
Характеристика объекта	Этажность	**1**	Площадь,м^2	**231,9**
Назначение	**Нежилое**			
Зарегистрированное право	**право оперативного управления**			
Правообладатели	**ГУ Санкт-Петербургский государственный театр юных зрителей им. А.А.Брянцева** ИНН 7809007926 Зарегистрировано распоряжением Администрации Ленинского района Санкт-Петербурга №288 от 25.03.92 , регистрационный номер ГП-10-288 Юридический адрес: г.Санкт-Петербург, Пионерская площадь, дом 1			
Основание возникновения права	**Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом №148-р от 01.02.99**			
Сведения об обременениях (ограничениях)	**Нет**			
Дата регистрации	**24.03.1999**	Регистрационный №	**136129.2**	
Регистратор	(подпись) **Вяткина Т. И.**			

Администрация Санкт-Петербурга * Государственная регистрация прав * № 8 * Городское бюро регистрации прав на недвижимость

КОПИЯ ВЕРНА

Серия ВЛ № 131488

С.В. Лаврентьева

дпр. тип. № 12. Зак. 82325. Тир. 100 000.

Приложение 3. Копии документов оценщика и исполнителя



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.05.2016 г. № 2024

Бабаян
Руслан Татулович

Паспорт 40 07 146434, выдан 17 Отделом Милиции Калининского района Санкт - Петербурга. Дата выдачи 06.02.2007 г. Код подразделения 782-017

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.05.2016 г. за № 2024

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.04.2016 г.

Исполнительный директор М. О. Ильин

002024

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2600SB40R4822-0002
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Корнелиус Консалтинг» (ООО «Корнелиус Консалтинг»)
Адрес места нахождения на основании Устава: 195274, Санкт-Петербург г, Демьяна Бедного ул, дом № 2, корпус 3, кв.49

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
30 000 000 руб. 00 коп. **(Тридцать миллионов рублей 00 копеек)**	**10 000 руб. 00 коп.** **(Десять тысяч рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,0333%** от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«10» июня 2026 г.**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» июня 2026 г.** / **по «31» мая 2027 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10%** от страховой суммы, установленной по Договору страхования.
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ РАНЕЕ СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ № 2600SB40R4822 ОТ «21» МАЯ 2026 Г. К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ.
СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:
М.П. /**А.С. Иванов**/

Дата выдачи Страхового полиса: «21» мая 2026 г. *Место выдачи Страхового полиса: г. Москва*



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037741-1 « 30 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бабаяну Руслану Татуловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

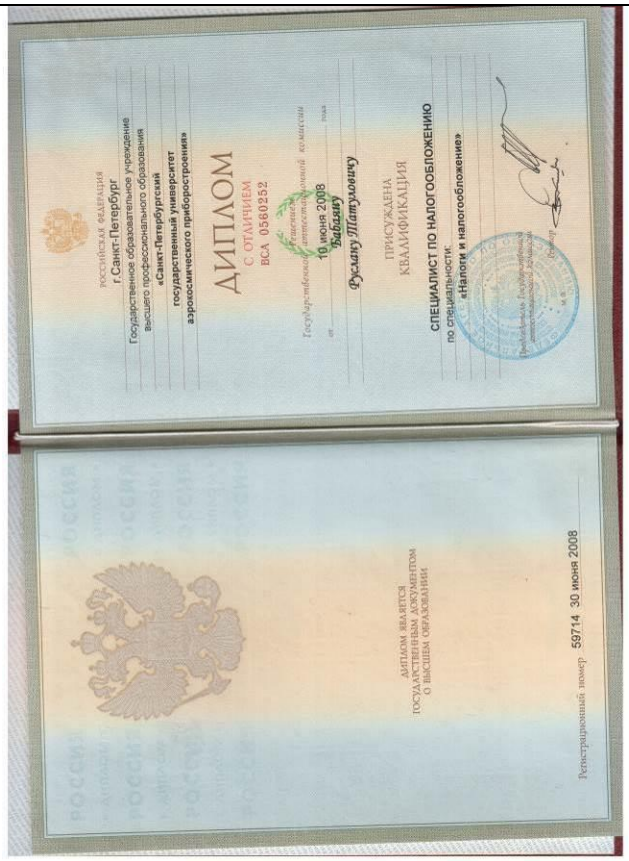
от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 30 » мая 2027 г.



023295 - КА1



ДИПЛОМ
С ОТЛИЧИЕМ
ВСА 0560252

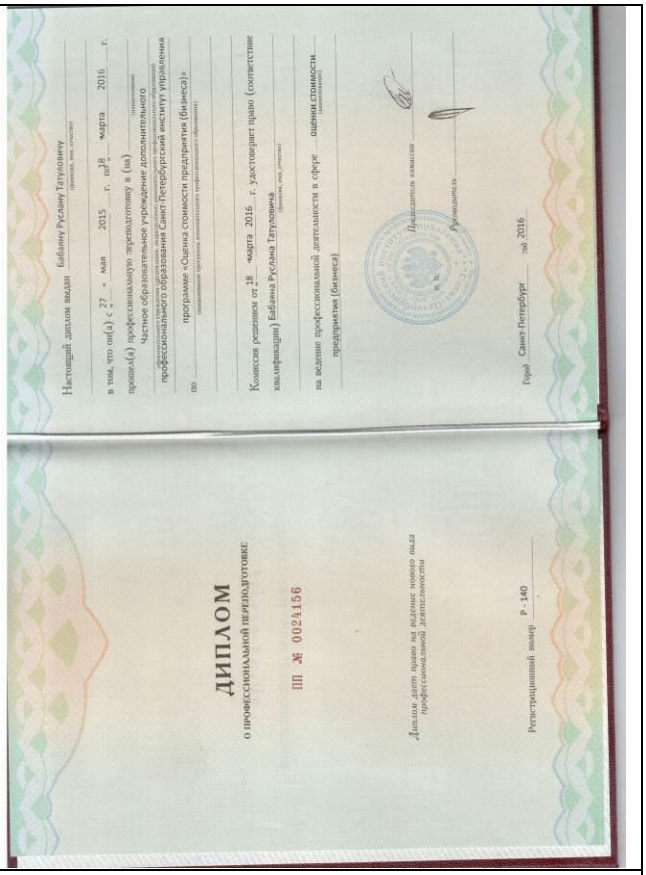
Российская Федерация
г.Санкт-Петербург
Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Санкт-Петербургский
государственный университет
аэрокосмического приборостроения»

10 июня 2008
Бабаину
Руслану Татуловичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТ ПО НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ
по специальности:
«Налоги и налогообложение»

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 59714 30 июня 2008



Настоящий диплом выдан Бабаину Руслану Татуловичу

в том, что он(а) с 27 мая 2015 г. по 18 марта 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частное образовательное учреждение дополнительного
профессионального образования Санкт-Петербургский институт управления

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Комиссия решением от 18 марта 2016 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Бабаина Руслана Татуловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии

Руководитель

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 0024156

Диплом дает право на ведение новой профессиональной деятельности

Город Санкт-Петербург 18 марта 2016

Регистрационный номер Р - 140

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2600SB40R4897
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	**Бабаин Руслан Татулович**
Дата рождения	**16.10.1986**
Место рождения	**г. Ленинград**
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей**
Страховая премия и порядок ее уплаты:	**600,00 (Шестьсот) рублей** (по следующему графику платежей):

	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2026 года по «31» мая 2027 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «01» июня 2026 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2027 года по «31» мая 2028 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «01» июня 2027 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2028 года по «31» мая 2029 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «01» июня 2028 г. (включительно)

Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2026 г. по «31» мая 2029 г.

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2026 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: https://www.vsk.ru/ И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
ИНН 7710026574 КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241,
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

_____ **А.Н. Мочалова**

М. П.

Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи/заключения: 25.05.2026