



ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет № 9-251211-2439823

**об оценке недвижимого имущества
(Нежилое помещение общей площадью 154,2 кв.м,
кадастровый №78:12:0633102:12873, расположенное по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование города федерального значения Санкт-
Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая
улица, дом 8,строение 1, помещение 33Н)**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 Задание на оценку №9-251211-2439823 от 11.12.2025
Дата оценки:	11.12.2025
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 11.12.2025 по 18.12.2025
Дата составления Отчета об оценке:	18.12.2025
Цель проведения оценки:	Определение рыночной стоимости в целях установления начальной продажной цены имущества на торгах в процедуре банкротства
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Структура отчета

1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	9
3.1.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	9
3.2.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
3.2.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	10
3.2.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	10
3.2.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.4.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	13
3.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	14
3.6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
3.7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	20
4.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 23	
4.3.1.	ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ	25
4.3.2.	ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
4.3.3.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	25
4.3.4.	ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
4.3.5.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5.1.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2025 ГОДА	27
5.1.2.	ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ	28
5.1.3.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ОКТАБРЕ 2025 ГОДА	37
5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	43
5.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	47
5.3.1.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	47
5.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	54
5.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	55
5.6.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА	55
5.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
5.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
5.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	73
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	74

7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	76
7.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	76
7.2.	Сравнительный подход	77
7.2.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	78
7.2.2.	Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	79
7.3.	Доходный подход	86
7.3.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	86
7.4.	Затратный подход	87
7.4.1.	Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	87
8.	Согласование результатов оценки	89
9.	Анализ ликвидности объекта оценки	92
10.	Расчет ликвидационной стоимости объекта	94
11.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	98
12.	Перечень используемых материалов	99
13.	Список приложений	100
13.1.	Фотоматериалы	101
13.2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	105
13.3.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для сравнительного подхода	130
13.4.	Копии документов исполнителя и оценщика	135

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-251211-2439823
Основание для проведения оценки	Договор №50005434375 от 22.09.2025 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку №9-251211-2439823 от 11.12.2025
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, общей площадью 154,2 кв., кадастровый №78:12:0633102:12873, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1, помещение 33Н Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости в целях установления начальной продажной цены имущества на торгах в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: - Предполагается сделка с объектом оценки; - Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - Дата оценки – 11.12.2025; - Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: - Предполагается сделка с объектом оценки; - Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - Дата оценки – 11.12.2025; - Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	11.12.2025
Дата составления Отчета	18.12.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. - Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Наименование	Описание
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. - Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. - Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. - В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Итоговая величина стоимости объекта оценки¹	
Рыночная стоимость, руб.	46 406 000 (Сорок шесть миллионов четыреста шесть тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	32 020 140 (Тридцать два миллиона двадцать тысяч сто сорок) руб.

¹ При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации»;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре об оказании услуг №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Нежилое помещение, общей площадью 154,2 кв., кадастровый №78:12:0633102:12873, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1, помещение 33Н Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, кадастровый №78:12:0633102:12873, общая площадь 154,2 кв.м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Помещение, кадастровый №78:12:0633102:12873, общая площадь 154,2 кв.м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: Нет информации. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав
Наличие обременений в отношении объекта оценки	Нет информации
Цель оценки	Определение рыночной стоимости в целях установления начальной продажной цены имущества на торгах в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 11.12.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 11.12.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	11.12.2025
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	• Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта; • копия выписки из ЕГРН или отчёт на основании выписки ЕГРН по объекту оценки;

Показатель	Описание или характеристика показателя
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. - Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. - Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. - Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. - В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют

Показатель	Описание или характеристика показателя
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

3.1. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

3.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

3.2.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
 2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
 6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
 8. Документы, предоставленные Заказчиком посредством электронного документооборота, считаются заверенными и достоверными.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 №225-ФЗ).
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки по предоставленным фотоматериалам.
4. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

Далее оценщик делает допущение, что состояние отделки оцениваемых нежилых помещений характеризуется как «хорошее, стандартная отделка».

Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

5. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

7. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

8. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес (место нахождения)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002

Таблица 4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 2500SB40R8737 на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2025 по 23.09.2026, выдан CAO «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков (далее по тексту Оценщик) и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5 Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Фищенко Наталья Михайловна	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 050976 по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» 04.07.2022 г.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042167-1 от 23.07.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046145-2 от 06.12.2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035935-3 от 15.03.2024 г. по направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 824, дата вступления 28.08.2019 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Страховой полис № 2500SB40R6535 страхования ответственности оценщика, выдан CAO «ВСК» 16.07.2025, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия с 02.08.2025 по 01.08.2026
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
	Место нахождения: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, помещ. 30/4
	Номер контактного телефона: 8 (495) 984-82-90
	Почтовый адрес: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, помещ. 30/4
	Адрес электронной почты: fischenko@nkce.ru

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

3.6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

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

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

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

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

3.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-211341077 от 19.11.2025;
2. Договор купли-продажи нежилого помещения № 33 н 009-ПУЛЬС/О/КП/О, от 30.11.2023;
3. поэтажный план (копия);
4. План на нежилое помещение(копия);
5. Акт осмотра объекта недвижимости от 20.08.2025;
6. Акт приема-передачи к Договору №33P009-ПУЛЬС/О/КП/О от 30.11.2023;
7. Дополнительное соглашение № 1 к Предварительному договору №33P009-ПУЛЬС/О/КП/О купли-продажи нежилого помещения от 04.03.2022;
8. Дополнительное соглашение № 2 к Предварительному договору №33P009-ПУЛЬС/О/КП/О купли-продажи нежилого помещения от 04.03.2022;
9. Предварительный договор №33P009-ПУЛЬС/О/КП/О купли-продажи нежилого помещения от 04.03.2022;
10. Соглашение №1 об обеспечении исполнения обязательства к Предварительному договору купли-продажи нежилого помещения №33Н009- ПУЛЬС/О/КП/О от 04.03.2022

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изм. и доп.).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (с изм. и доп.).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

4.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1.

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

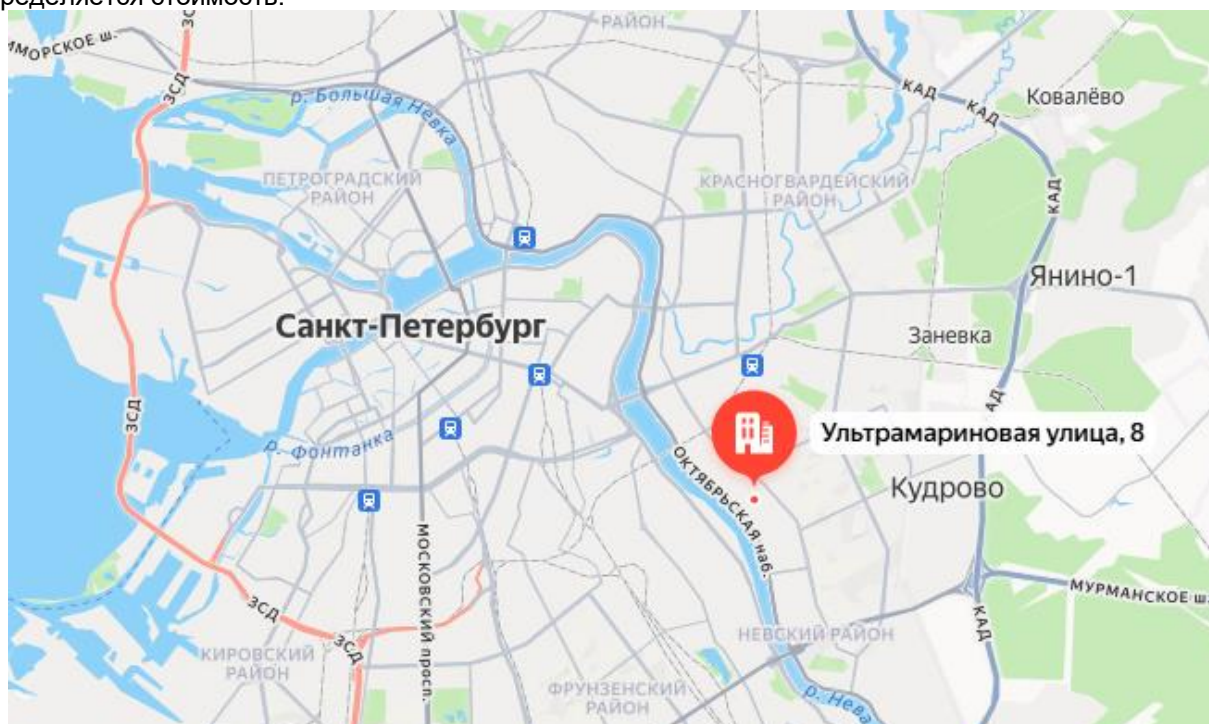


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга

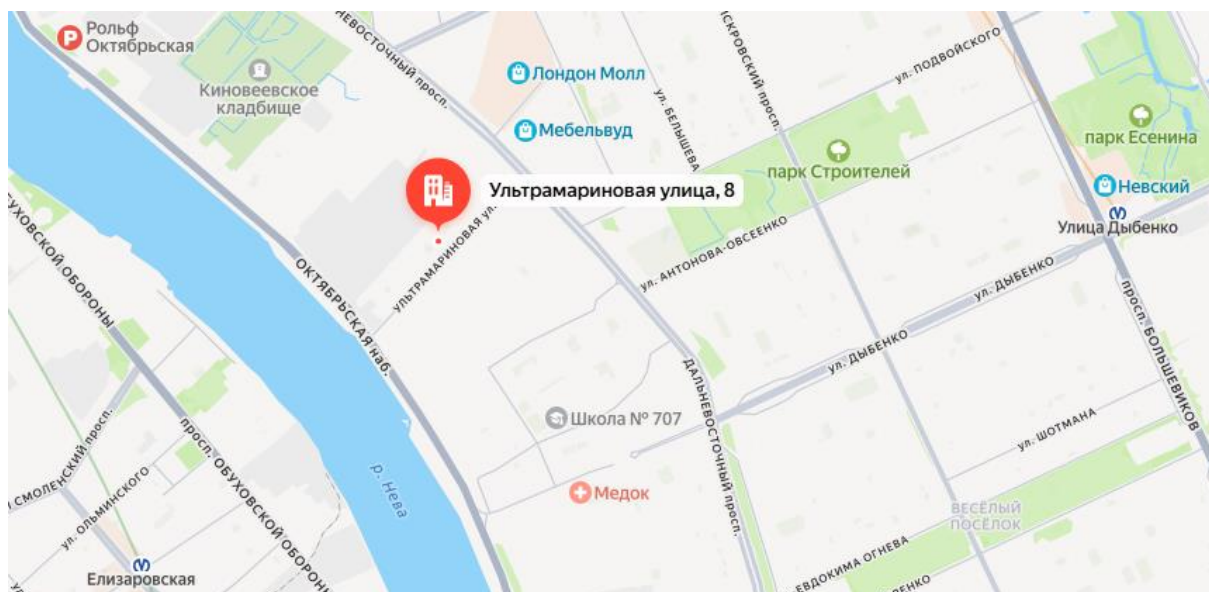


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга²

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

Описание г. Санкт-Петербург



Рисунок 3. Расположение Санкт-Петербурга на карте РФ

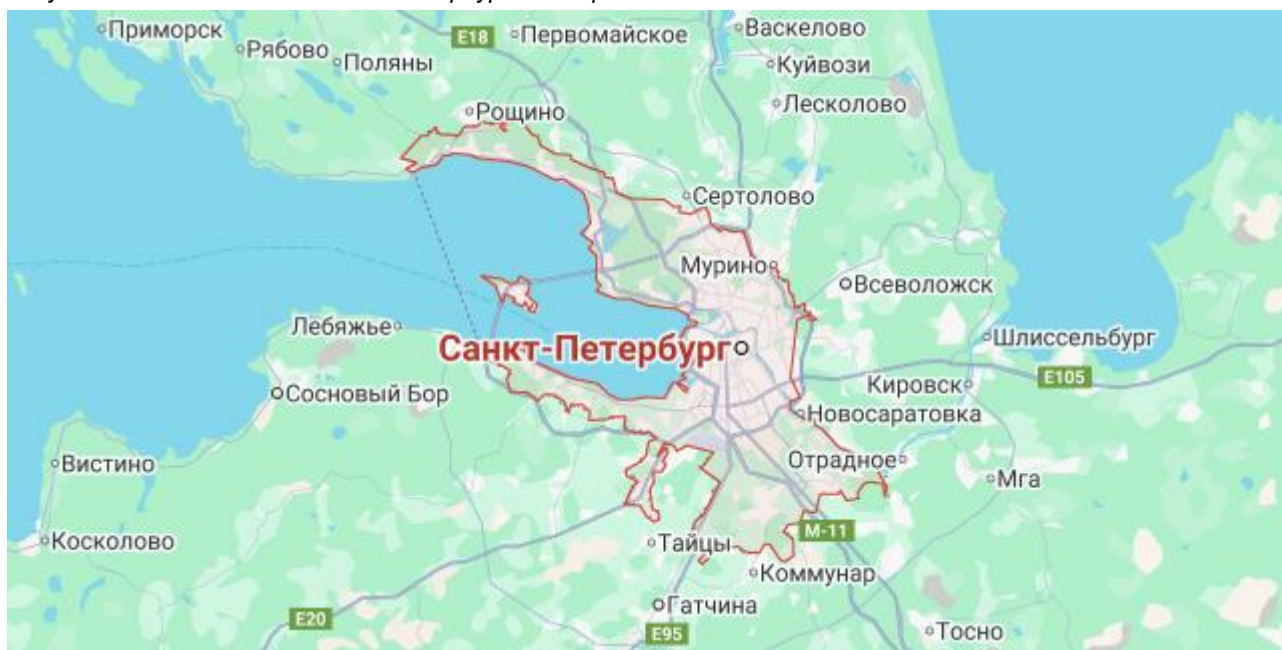


Рисунок 4. Карта г. Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург³ – город федерального значения, административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах был столицей Российского государства.

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

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

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 Ленинградского военного округа ВС РФ. Численность населения: 5 652 922 (2025 г. Росстат) человека.

Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России.

Экономика Санкт-Петербурга:

- Важную роль играет промышленное производство. На промышленность приходится значительная доля в структуре валового регионального продукта (ВРП). На территории города расположено более 850 крупных и средних промышленных предприятий, многие из которых являются лидерами российской экономики.
- Основой промышленности является машиностроительный комплекс, включающий тяжёлое и энергетическое машиностроение, транспортное машиностроение (в том числе судостроение и автомобилестроение), станкостроение, приборостроение, производство электротехнической продукции и электронной техники.
- Существенный вклад в экономику вносят предприятия металлургии, фармацевтической и пищевой промышленности.
- Важной отраслью экономики является туризм, а также связанная с ним сфера обслуживания. В год Санкт-Петербург посещает около трёх миллионов иностранцев, что стимулирует развитие бизнеса в сфере гостиничного и ресторанного сервиса.
- Санкт-Петербург — крупный научно-технический центр России. В городе сосредоточено более 10% научного потенциала страны, который составляют более 325 научных организаций.

Санкт-Петербург — ключевой научно-производственный и культурный центр России, обладающий мощным научным потенциалом (более 10% научного потенциала страны), развитой промышленностью (машиностроение, пищевая промышленность) и статусом "культурной столицы" с мировым значением, благодаря бесчисленным памятникам, музеям, театрам и историческому наследию.

Санкт-Петербург — ключевой туристический центр России, «культурная столица», привлекающая миллионы туристов благодаря богатейшему наследию (Эрмитаж, Петергоф, дворцы), уникальной атмосфере белых ночей и разводных мостов, а также развитой инфраструктуре, при этом в 2020-е годы основной поток приходится на внутренний туризм. Город предлагает огромное количество музеев, театров, парков, а также современные арт-объекты, что делает его лидером по востребованности среди российских туристов наряду с Москвой.

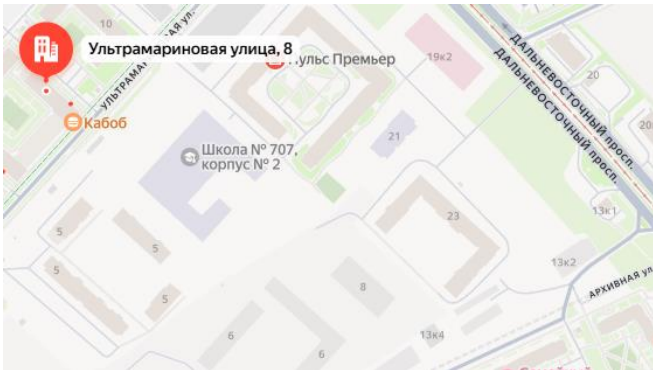
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁴

Оценке подлежит нежилое помещение общей площадью 154,2 кв.м с кадастровым номером 78:12:0633102:12873, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1, .помещение 33Н.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком с учетом принятых допущений (см. раздел 3.2.3 настоящего отчета). Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 4.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлены далее в таблицах.

Таблица 6. Характеристика местоположения объекта оценки⁵

Наименование	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1
Типовая зона в пределах региона	Областной центр
Ценовая зона (территориальная зона в пределах населенного пункта)	Спальные микрорайоны высотной застройки ⁶
Тип окружающей застройки	Объект оценки расположен в микрорайоне смешанной застройки (высотная и среднеэтажная многоквартирная жилая и административная застройка)
Линия застройки, на которой расположено здание	1-я линия крупной улицы
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Объект оценки находится на удалении 250 м от остановки общественного транспорта ⁷
Условия для парковки	Есть, наземная на прилегающей к зданию территории
Характеристика подъездных путей	Есть дороги с асфальтовым покрытием
Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Санкт-Петербург ⁸	

⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁵ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁶ Название ценовой зоны приведено в соответствии с классификацией, используемой при описании ценообразующих факторов (см. раздел 5.7. настоящего отчета)

⁷ Определено с использованием сервисов Яндекс-карт

⁸ Источник информации: <https://maps.yandex.ru>.

Таблица 7. Характеристика объекта капитального строительства

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-211341077 от 19.11.2025
Оформленное право	Собственность	
Регистрационный номер права	78:12:0633102:12873-78/011/2023-3 от 06.12.2023	
Кадастровый номер помещения	78:12:0633102:12873	
Кадастровая стоимость, руб.	25 788 463,42	
Этаж	1 этаж	
Год постройки здания, в котором расположен оцениваемый объект	2021	https://goskadastr.com/my_objects/search_objects/
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Килой многоквартирный дом с нежилыми помещениями на 1 этаже	https://www.cian.ru/dom/sankt-peterburg-ulica-ultramarinovaya-dom-8-13844536/
Общая площадь, кв.м	154,2	Выписка из ЕГРН №211341077 от 19.11.2025
Назначение	Нежилое	
Материал ограждающих конструкций	Кирпичные	Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком Данные визуального осмотра по картографическим материалам
Фактическое использование	Помещение не используется	Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком
Характеристика входа	Отдельный	Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Дом подключен ко всем коммуникациям, данные УК на ГИС ЖКХ (dom/gosuslugi/ru)
Состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее	Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком Принятые допущения (см. раздел 3.2.3. настоящего отчета)
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком

Параметры	Значение параметра	Источник информации
План помещения с кадастровым номером 78:12:0633102:1287 32		Выписка из ЕГРН №211341077 от 19.11.2025
Балансовая стоимость	-	Данные не предоставлены

4.3.1. ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ

В соответствии с условиями Задания на оценку №9-251211-2439823 от 11.12.2025 оценка проводится без проведения осмотра (фотоматериалы предоставляются Заказчиком).

4.3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете об оценке оценивается право собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 78:12:0633102:12873 общей площадью 154,2 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

По состоянию на дату оценки право собственности на нежилое помещение подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. По состоянию на дату оценки в соответствии с данными Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-211341077 от 19.11.2025, правообладателем оцениваемого объекта является Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЬФ», Инн: 2915003272, ОГРН: 1042901401180.

4.3.3. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с представленными документами на объект оценки зарегистрированы обременения (ограничение) прав: ипотека (срок действия с 06.12.2023 по 30.11.2034) в пользу ПАО Сбербанк.

В соответствии с условиями Задания на оценку настоящая оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц.

4.3.4. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического развития в месте расположения объекта оценки);

- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

4.3.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

5.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА⁹

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

⁹ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт		101,0 ¹⁾	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8
1) Предварительная оценка. 2) Оценка.			

	Октябрь 2025 г.	В % к		Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно		
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.		октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9	103,9	101,1	104,8	101,9	105,3
Индекс промышленного производства		103,1	110,7	101,0	106,2	107,7	105,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1 554,4	107,0	65,8	102,8	91,1	64,0	96,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,0	109,0	77,5	95,4	99,3	65,2	101,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,4	102,7	109,3	99,6	96,5	106,1	99,9
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	104,3	106,7	98,9	91,5	102,4	94,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 360,0	104,8	102,7	102,4	104,7	99,8	108,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 713,0	103,4	99,8	102,6	103,9	99,8	104,4
Индекс потребительских цен		107,7	100,5	109,2	108,5	100,8	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,9	102,7	102,7	99,4	113,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	94,6	100,7	87,1	78,8	96,1	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	93,0	95,3	77,7	68,5	91,1	72,2

	Сентябрь 2025 г.	В % к сентябрю 2024 г.	Январь- сентябрь 2025 г. в % к январю- сентябрю 2024 г.	Справочно	
				сентябрь 2024 г. в % к сентябрю 2023 г.	январь- сентябрь 2024 г. в % к январю- сентябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	96 182	113,1	114,3	117,8	118,0
реальная		104,7	104,5	108,4	109,0

Рисунок 5. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

5.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ¹⁰

В данном обзоре рассматривается макроэкономическая информация, опубликованная в октябре 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило об ускорении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2025 года до 0,9% после 0,4% в августе. При этом за январь-сентябрь 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,0%. Также отметим, что по оценкам Минэкономразвития, по итогам III квартала рост ВВП составил 0,6%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

¹⁰ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-oktiabr-2025>

По данным Росстата, в сентябре 2025 года промышленное производство увеличилось на 0,3% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 0,5% месяцем ранее. По итогам января-сентября 2025 года промпроизводство увеличилось на 0,7%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Рисунок 6. Динамика промпроизводства, % год к году

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что после отрицательной динамики в августе в секторе «Добыча полезных ископаемых», в сентябре было зафиксировано небольшое увеличение производства на 0,2%. В сегменте «Обрабатывающие производства» темп роста выпуска замедлился до незначительных 0,4% после 2,4% в августе. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 0,2% в августе сменилось ростом на 1,2% в сентябре. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска в августе на 5,6% замедлилось до 0,9% в сентябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'25	-1,2	+4,2	-1,2	-3,7
Июль'25	+0,0	+1,5	-0,6	-5,5
Август'25	-2,5	+2,4	-0,2	-5,6
Сентябрь'25	+0,2	+0,4	+1,2	-0,9
Январь-сентябрь'25	-2,1	+2,9	-1,9	-3,6

Рисунок 7. Динамика сегментов промышленного производства, % изменения год к году

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в сентябре 2025 года по сравнению с августом было обусловлено преимущественно ухудшением динамики в сегменте Обрабатывающие производства (значительное замедление темпов роста), в то время как в остальных сегментах динамика выпуска улучшилась по сравнению с августом. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице

Вид продукции	Январь-сентябрь 2025	Сентябрь 2025 / Сентябрь 2024	Январь-сентябрь 2025 / Январь-сентябрь 2024
Добыча угля, млн тонн	314,0	-1,1%	+0,1%
Природный газ, млрд м3	404,0	-5,8%	-3,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	23,6	+1,1%	-5,2%
Мясо скота, млн тонн	2,8	+3,0%	-0,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,0	+1,3%	+1,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	-6,4%	-1,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	195,0	+3,1%	-0,4%
Спецодежда прочая, млрд руб.	57,4	+21,0%	+17,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	3 793	-9,9%	-6,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	19,0	-16,7%	-13,4%
Цемент, млн тонн	46,3	-10,3%	-9,7%
Бетон товарный, млн м3	56,7	-6,7%	-5,6%
Прокат готовый, млн тонн	42,9	+0,2%	-5,4%
Трубы стальные, млн тонн	8,7	-20,6%	-11,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	487	-1,7%	-2,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	97,4	-41,4%	-30,4%

Рисунок 8. Динамика показателей по отдельным видам продукции

В добывающем секторе в сентябре отметим замедление темпов снижения добычи угля (до 1,1% после снижения на 2,5% в августе) и добычи природного газа (до -5,8% после снижения на 6,6% месяцем ранее). В то же время после августовского снижения возобновился рост производства СПГ в сентябре (+1,1% после падения на 19,4%). По итогам девяти месяцев 2025 года символический рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+0,1% после роста на 0,2% за январь-август) при снижении добычи газа (-3,6%) и производства СПГ (-5,2%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в сентябре была разнонаправленной: так, производство мяса скота и мяса домашней птицы увеличилось на 3,0% и 1,3% соответственно, в то время как производство рыбной продукции сократилось на 6,4%. По итогам января-сентября выпуск мяса скота снизился на 0,9%, мяса птицы – увеличился на 1,9%, а производство рыбной продукции потеряло 1,2%.

В легкой промышленности отметим переход к наращиванию производства трикотажных изделий (+3,1% после снижения на 3,0% в августе) и значительный темп роста пошива спецодежды (в сентябре +21,0% после -13,7% месяцем ранее, при этом за девять месяцев отмечается рост на 17,7%). Динамика выпуска стройматериалов в сентябре продолжала оставаться отрицательной, как и в предыдущие месяцы, причем темпы снижения производства в сентябре по большинству стройматериалов замедлились по сравнению с августом. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-16,7%), при этом за январь-сентябрь 2025 года снижение составило 13,4%. Выпуск цемента снизился на 10,3% (с начала года: -9,7%), производство кирпичей снизилось на 9,9% (по итогам января-сентября: -6,2%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 6,7% (с начала года: -5,6%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в сентябре увеличилось на незначительные 0,2% после снижения на 5,2% месяцем ранее (за 9 месяцев отмечается падение на 5,4%). Падение выпуска стальных труб при этом ускорилось до 20,6% после 20,0% в августе (с начала года отрицательная динамика усилилась с -10,0% до -11,1%). Динамика производства в автомобилестроении в сентябре вновь оставалась отрицательной. При этом темпы падения производства легковых автомобилей в сентябре замедлились до 1,7% после -27,4% в августе. В то же самое время темпы падения выпуска грузовых автотранспортных средств ускорились до 41,4% (-37,4% в июле). При этом за январь-сентябрь 2025 года производство легковых авто показывает сокращение на 2,7 после снижения на 2,9% за восемь месяцев, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 30,4% (-28,7% в январе-августе).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2025 года. Этот показатель составил 17,61 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 19,21 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 8,3%.

Показатель	Январь-август 2025 г.	Справочно: Январь-август 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+17 607,5	+19 205,9
Доля убыточных предприятий	30,0%	27,8%

Рисунок 9. Сальдированный финансовый результат

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 30,0%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2025 г., млрд руб.	Январь-август 2025 г. / Январь-август 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+452,2	-2,1%
Добыча полезных ископаемых	+2 653,4	-40,9%
Обрабатывающие производства	+5 364,4	-15,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 149,6	+26,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 116,9	+28,1%
Водоснабжение	+40,4	-45,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 131,8	+13,2%
Строительство	+510,7	+36,3%
Транспортировка и хранение	+1 379,5	-5,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+54,5	+1,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,2	-
Информация и связь	+596,1	+3,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+78,8	-8,2%

Рисунок 10. Динамика сальдированного финансового результата

По итогам января-августа 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -24,2 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то она оказалась разнонаправленной. При этом ряд отраслей улучшили свою динамику с начала года. В частности, речь идет о Пассажирских перевозках на ж/д транспорте. Так, после снижения на 12% за январь-июль, по итогам восьми месяцев зафиксирован рост на 1,5% до 54,5 млрд руб. При этом темпы снижения в его «материнском» сегменте, Транспортировке и хранении, замедлились с 11,0% до 5,6% (до 1 379,5 млрд руб.). Рост в Строительстве ускорился с 32,4% до 36,3% (до 510,7 млрд руб.) за январь-август. Отметим и улучшение тенденции в секторе Гостиниц и предприятий общепита (снижение финреза замедлилось до 8,2% (до 78,8 млрд руб.) после падения на 24,0% за январь-июль). С другой стороны, ряд отраслей, напротив, ухудшили динамику своего финреза. Так, после символического увеличения накопленного за семь месяцев финреза в Сельском хозяйстве на 0,2%, по итогам января-августа было зафиксировано его снижение на 2,1% до 452,2 млрд руб. В Добыче полезных ископаемых падение финреза ускорилось с 37,4% до 40,9% (до 2 653,4 млрд руб.). В Обрабатывающих производствах отметим ускорение темпа снижения финреза с начала года до 15,6% (до 5 364,4 млрд руб.) после 14,5% за январь-июль. Кроме того, в сегменте Обеспечение электроэнергией, газом и паром темпы роста финреза замедлились с 30,7% по итогам января-июля до 26,9% за 8 месяцев (до 1 149,6 млрд руб.). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 33,5% в январе-июле, по итогам восьми месяцев вырос на 28,1% до 1 116,9 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в сентябре составила 367 млрд руб., что в 1,8 раза выше результата августа (203 млрд руб.). По пояснениям ЦБ, рост прибыли в основном был обусловлен нормализацией отчислений в резервы (-84 млрд руб. после сильного роста в августе, когда отдельные банки признали потери по старым проблемным кредитам), а также увеличением чистых процентных доходов за счет опережающего снижения процентных расходов над доходами. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она увеличилась на 9,2% по сравнению с сентябрем 2024 года. По итогам января-сентября 2025 года прибыль банковского сектора составила 2,66 трлн руб. по сравнению с 2,76 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-3,7%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам девяти месяцев 2025 года составила 1,27 трлн руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

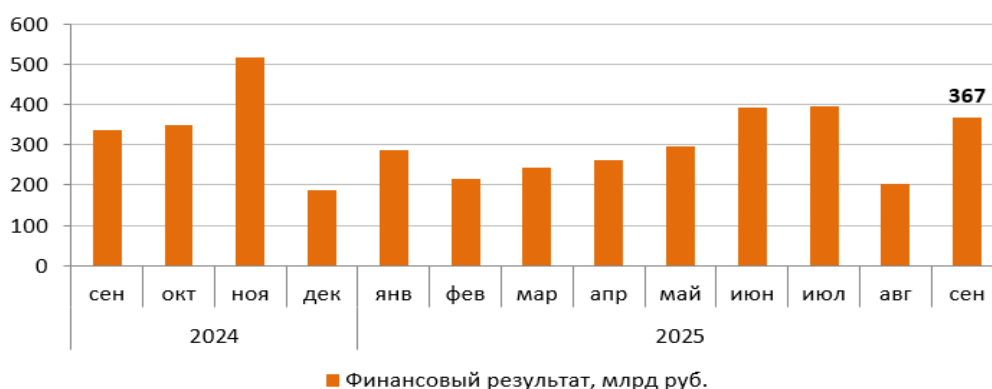


Рисунок 11. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября отметил, что прирост корпоративного кредитования несколько замедлился, составив 0,5 трлн руб. (+0,6%) после 1,1 трлн руб. (+0,8%) месяцем ранее. По предварительным данным регулятора, больше половины прироста пришлось на застройщиков жилья. Кроме того, кредиты привлекали нефтегазовые и транспортные компании. По состоянию на 1 октября объем корпоративных кредитов составил 93,1 трлн руб., увеличившись на годовом окне на 9,5%. При этом банковский сектор также немного нарастил вложения в корпоративные облигации (+0,1 трлн руб.), в основном в новые выпуски металлургических компаний. Суммарно требования банковского сектора к компаниям (кредиты + облигации) увеличились в сентябре на 0,6 трлн руб. после +1,6 трлн руб. в августе. Темпы прироста требований к компаниям в годовом выражении продолжили замедляться (до 10,4% с 11,5% месяцем ранее) и по состоянию на 1 октября составили 99,3 трлн руб. Отметим, что пиковые значения достигали 22% в 2024 году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в сентябре задолженность населения по ипотеке продолжала умеренно расти, увеличившись на 0,8% после 0,9% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с августом увеличился на 3% (404 млрд руб. после 392 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (313 млрд руб. после 320 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки постепенно увеличиваются, хотя их объемы остаются невысокими на фоне по-прежнему высоких процентных ставок. Так, в рамках рыночной ипотеки в сентябре было выдано около 92 млрд руб. после 73 млрд руб. месяцем ранее. ЦБ поясняет, что в конце сентября средняя ставка по рыночным программам составляла 21,3%, по сравнению с концом августа она уменьшилась на 1,1 п.п. По состоянию на 1 октября 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в сентябре портфель необеспеченных потребительских кредитов (НПС) сократился на 0,1% после снижения на незначительные 0,02% месяцем ранее. Тем не менее, автокредитование активно увеличивалось (по оценкам ЦБ, прирост составил более 2% после +2,7% в августе), в том числе в ожидании повышения утилизационного сбора. На годовом окне портфель снизился на 5,3% после -4,9% месяцем ранее. По состоянию на 1 октября объем портфеля НПС составил 13,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в октябре 2025 года, отметим, что недельные данные держались в диапазоне от 0,16% до 0,23%. За весь месяц была зафиксирована инфляция в размере 0,50% (в октябре прошлого года инфляция составила 0,75%) после увеличения на 0,34% в сентябре. С начала 2025 года цены увеличились на 4,81%. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция составила 7,71%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 7,98% на начало октября.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Июль	0,57%	1,14%
Август	-0,40%	0,20%
Сентябрь	0,34%	0,48%
Октябрь	0,50%	0,75%

Рисунок 12. Динамика инфляции по месяцам

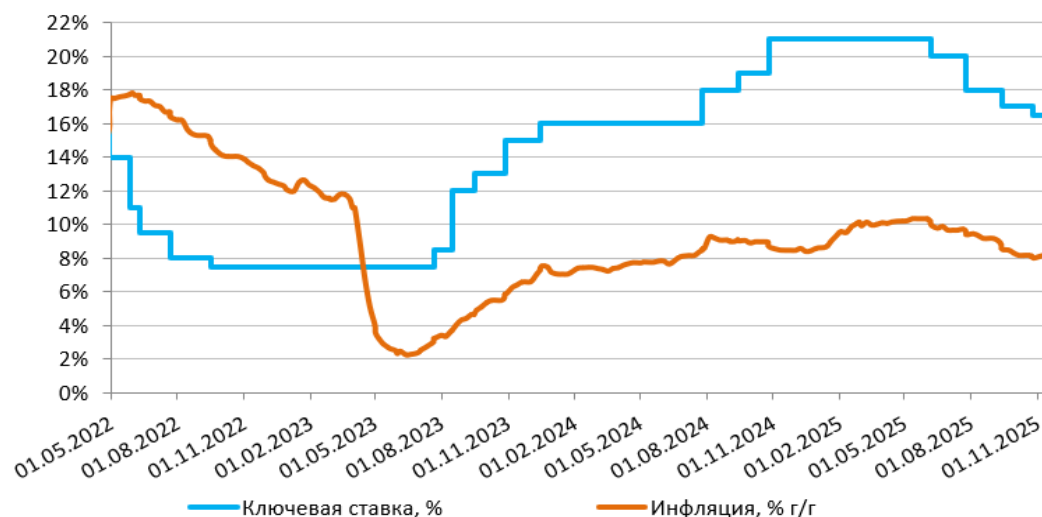
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В октябре 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 80,9 руб. после 83,0 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара ослаб до 80,5 руб. по сравнению с 82,9 руб. на конец сентября. Исходя из комментариев Банка России, некоторому укреплению рубля мог способствовать рост объема продаж валюты со стороны экспортеров. Так, продажи валюты со стороны экспортеров выросли на 68% относительно сентября, до \$8,2 млрд, при этом оставшись на уровне средних значений за 2025 год. Что касается нетто-покупок валюты физическими лицами, то они существенно выросли относительно предыдущего месяца и составили 158,6 млрд руб. По данным ЦБ, это было обусловлено разовыми факторами. При этом суммарные покупки граждан с начала года составили 918 млрд руб., что в 1,2 раза меньше, чем в аналогичный период 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'25	78,6	78,5	78,7
Июль'25	78,5	81,8	78,8
Август'25	81,8	80,3	80,1
Сентябрь'25	80,3	82,9	83,0
Октябрь'25	82,9	80,5	80,9

Рисунок 13. Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 гг.

Отметим, что 24 октября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 50 б.п. до уровня 16,50% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что устойчивые показатели текущего роста цен остаются выше целевого уровня 4% в пересчете на год. Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста, при этом в последние месяцы активизировался рост кредитования. Также остаются высокими инфляционные ожидания. Кроме того, Банк России сузил прогнозный диапазон по инфляции на 2025 год до 6,5-7,0% с 6,0-7,0%, понизил прогноз роста ВВП в 2025 году до 0,5-1,0% с 1,0-2,0%, а также повысил прогноз по средней ставке на 2026 год до 13-15% с 12-13%. На 2027 год ЦБ сохранил прогноз по средней ставке на уровне 7,5-8,5% (оценивается, что так называемая нейтральная ставка находится именно в этом диапазоне). Интересно отметить, что по итогам последнего заседания Банк России сдвинул горизонт достижения таргета по инфляции: по мнению регулятора, в 2026 году инфляция составит не 4%, а 4-5%, при этом на устойчивом уровне в 4% инфляция будет находиться лишь с 2027 года. Банк России прокомментировал, что будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели, что при указанных выше показателях по-прежнему означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %*Рисунок 14. Динамика ключевой ставки и инфляции, %*

Сигнал по дальнейшим изменениям ставки при этом остался нейтральным: исходя из комментариев ЦБ, дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. Отметим, что рынок акций в момент публикации решения по ставке отреагировал локальным ростом, однако впоследствии рынок перешел к снижению, которое и было зафиксировано по итогам дня. Причиной могло стать ухудшение прогнозов регулятора по уровню ключевой ставки на следующий год. Что касается курса рубля, то он не изменился значительно на фоне решения Банка России понизить ключевую ставку. В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января-сентября 2025 года Банк России опубликовал в ноябре. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$30,1 млрд, потеряв 38,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Отрицательная динамика показателя объясняется в равной мере снижением положительного сальдо торгового баланса и расширением дефицита баланса услуг. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$89,2 млрд, снизившись на 11,2% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано опережающим по сравнению с импортом уменьшением стоимостного объема экспорта. Товарный экспорт сократился на 4,1% до \$304,5 млрд, в то время как импорт товаров потерял символические 0,7% и составил \$215,3 млрд. При этом снижение экспорта минеральных продуктов было частично компенсировано ростом поставок неэнергетических товаров. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что его дефицит увеличился на 25,3% до \$35,7 млрд за счет роста импорта поездок, а также прочих услуг, главным образом услуг строительства. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов увеличился на 1,7% до \$23,4 млрд. Исходя из комментариев Банка России, увеличение долларового эквивалента личных трансфертов россиян в пользу зарубежных домохозяйств, обусловленное укреплением рубля, было в значительной степени нивелировано сокращением начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	I-III кв. 2025 г.	Справочно: I-III кв. 2024 г.	I-III кв. 2025 г. / I-III кв. 2024 г.
Счет текущих операций	30,1	49,1	-38,7%
Торговый баланс	89,2	100,5	-11,2%
Экспорт	304,5	317,4	-4,1%
Импорт	215,3	216,9	-0,7%
Баланс услуг	-35,7	-28,5	+25,3%
Экспорт	34,4	31,7	+8,5%
Импорт	70,1	60,1	+16,6%
Баланс первичных и вторичных доходов	-23,4	-23,0	+1,7%
Доходы к получению	26,2	27,0	-3,0%
Доходы к выплате	49,6	49,9	-0,6%

Рисунок 15. Динамика счета текущих операций

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с опережающим сокращением экспорта товаров над снижением их импорта, а также рост дефицита баланса услуг.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось почти полностью за счет чистого приобретения иностранных финансовых активов (объем которого при этом был ниже прошлогоднего уровня).

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	I-III кв. 2025 г.	Справочно: I-III кв. 2024 г.	I-III кв. 2025 г. / I-III кв. 2024 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	31,6	48,8	-35,2%
Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение)	-1,6	-0,4	> в 4,0 раза
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «—» - продажа)	30,0	48,4	-38,0%
Изменение резервных активов	-14,9	-11,4	+30,7%
Чистые ошибки и пропуски	-13,2	-11,5	+14,8%

Рисунок 16. Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами

Объем чистого приобретения финансовых активов в январе-сентябре 2025 года упал на 38,0% до \$30,0 млрд, что обусловлено в том числе погашением задолженности нерезидентов по незавершенным международным расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого сокращения вырос в 4 раза по сравнению с прошлым годом до \$1,6 млрд, при этом оставшись на низком уровне. На их объем повлияло погашение задолженности резидентов по незавершенным международным расчетам, а также по иностранным кредитам и займам. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам января-сентября 2025 года сократилось на 35,2% до \$31,6 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано в подавляющей степени приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось погашением задолженности нерезидентов по незавершенным международным расчетам.

Показатель	1.10.25	1.10.24	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	305,0	309,1	-1,3%
	1.10.25	1.10.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	713,3	633,7	+12,6%

Рисунок 17. Динамика показателей объема внешнего долга и золотовалютных резервов

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне по состоянию на начало IV квартала 2025 года сократился на 1,3%, составив \$305,0 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась в основном переоценкой обязательств в результате укрепления курса рубля. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 12,6%, и по состоянию на 1 октября 2025 года составил \$713,3 млрд, обновив исторический максимум на фоне роста цен на золото.

Выводы:

- ВВП в сентябре 2025 года ускорился до 0,9% г/г после роста на 0,4% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I-III кварталов 2025 года рост ВВП составил 1,0%;

- Темп роста промпроизводства в марте 2025 года в годовом выражении замедлился до 0,3% после увеличения на 0,5% месяцем ранее. По итогам 9 месяцев 2025 года промпроизводство выросло на 0,7%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2025 года составил 17,61 трлн руб., снизившись на 8,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в сентябре составила 367 млрд руб. после 263 млрд руб. за август. По итогам 9 месяцев 2025 года кредитные организации заработали 2,66 трлн руб. по сравнению с 2,76 млрд руб. годом ранее (-3,7%);
- На потребительском рынке в октябре 2025 года цены увеличились на 0,5% после роста на 0,34% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 7,71% после 7,98% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2025 года составило 80,9 руб. после 83,0 руб. месяцем ранее;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России в октябре было понижено на 50 б.п. до 16,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2025 года составило \$30,1 млрд, сократившись на -38,7% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на 35,2% до \$31,6 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне сократился на 1,3% и по состоянию на 1 октября 2025 года составил \$305,0 млрд;
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 12,6% и по состоянию на 1 октября 2025 года составил \$713,3 млрд.

5.1.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ОКТАБРЕ 2025 ГОДА¹¹

	млрд рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2024 в % к январю-октябрю 2023
	октябрь	январь-октябрь	октябрь	январь-октябрь	
Оборот организаций (в действующих ценах)	3050,8	27578,6	104,1	106,6	116,5
Индекс промышленного производства, %	x	x	109,4	105,2	117,9
Объем работ по виду деятельности "строительство"	63,3	528,8	91,4	102,0	98,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	292,0	1947,8	135,4	88,4	79,2
Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	x	1002,1	x	102,1	110,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	162,8	1633,0	102,2	106,3	115,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	17,0	159,2	115,2	111,5	107,7
Оборот оптовой торговли	1980,6	17807,6	106,2	105,9	107,5
Оборот розничной торговли	284,5	2535,9	105,2	99,9	107,9
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	102,9	973,8	109,2	106,5	106,5
непродовольственными товарами	181,6	1562,1	103,1	96,3	108,6
Оборот общественного питания	34,7	288,6	116,9	105,3	128,6
Объем платных услуг населению	102,0	942,9	112,5	105,8	101,0
Индекс потребительских цен, %	99,7	104,0 ¹⁾	107,6	109,3	105,8 ¹⁾

Рисунок 18. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга, в % к соответствующему периоду предыдущего года (начало рисунка)

¹¹ Источник информации: <https://78.rosstat.gov.ru/folder/32168>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрь 2024 в % к январю-сентябрю 2023
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрь	январь-сентябрь	
Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1643	1667	101,8	102,4	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец октября 2025), тыс. человек	10,3	x	111,9	x	78,1 ¹⁾
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец октября 2025), в % от численности рабочей силы	0,3	x	x	x	x
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	115412	116654	112,4	112,2	113,2
реальная	x	x	103,7	102,5	105,3
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец октября 2025), тыс. рублей	—	x	—	x	x
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на конец октября 2025), человек	—	x	—	x	x
Средний размер назначенных пенсий (на 1 октября 2025), рублей	25615,0	x	112,5 ²⁾	x	107,5 ³⁾

Рисунок 19. Основные показатели социально-экономического развития «Области_род_пад», в % к соответствующему периоду предыдущего года (окончание рисунка)

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 99,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2024	2025
январь	104,8	107,6
февраль	112,7	102,8
март	108,0	108,3
I квартал	108,5	106,2
апрель	109,2	106,8
май	112,0	101,2
июнь	106,1	107,1
II квартал	109,1	105,1
июль	113,0	95,1
август	103,9	98,7
сентябрь	109,6	99,4
III квартал	108,7	97,8
октябрь	112,6	
ноябрь	107,7	
декабрь	109,9	
IV квартал	110,0	
год	109,1	

Рисунок 20. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности

На основе данных Петростата и официальных заявлений Администрации Санкт-Петербурга за январь-октябрь 2025 года можно сделать следующие выводы:

- Индекс промышленного производства (ИПП) в Санкт-Петербурге составил 105,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.
- Объем отгруженной продукции за 10 месяцев достиг 3 676,5 млрд рублей, что на 15,8% выше уровня прошлого года в денежном выражении;

Обрабатывающий сектор показал опережающий рост – ИПП составил 106,6%

- Транспортное машиностроение: производство прочих транспортных средств и оборудования показало наиболее высокие темпы роста.
- Металлургия: рост индекса на 6,1% (ИПП — 106,1).
- Полиграфия: рост на 3,4% (ИПП — 103,4).
- Металлические изделия: рост на 3,1% (ИПП — 103,1)

Особенностью данного периода можно отметить замедление относительно начала года: в первой половине 2025 года наблюдались более высокие темпы развития (ИПП за 7 месяцев был 105,9%), что свидетельствует о некоторой стабилизации динамики к концу года.

По итогам января-октября 2025 года в Санкт-Петербурге наблюдается рост оборота розничной торговли, который составил 785,3 млрд рублей (+5,1% в сопоставимых ценах), при этом доля пищевых товаров (включая напитки) выросла до 39%, непродовольственных товаров снизилась до 61%, а сектор общественного питания и бытовых услуг показал еще более высокие темпы роста, что свидетельствует о восстановлении потребительского спроса и улучшении благосостояния горожан, особенно в сфере услуг. Положительная динамика во всех секторах указывает на общее улучшение социально-экономической ситуации в городе и повышение покупательной способности населения.

Формирование оборота розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-октябре 2025 года отражены на рисунке ниже.

По итогам января-октября 2025 года в Санкт-Петербурге наблюдается рост инвестиционной активности, особенно в банковском секторе, где «Банк «Санкт-Петербург» (БСП) показал увеличение кредитных портфелей и доходов, несмотря на снижение чистой прибыли из-за резервов. Активно растет число инвесторов и объемы торгов на СПб Бирже с фьючерсами, а также растет объем строительных работ:

- На СПб Бирже отмечен рост числа активных счетов инвесторов (+6,53% за октябрь) и объемов торгов (+16,44% среднедневной объем в октябре к сентябрю).
- Запуск торгов фьючерсами (на СПб Фьюче) и расширение списка российских бумаг для выходных торгов стимулирует активность.

Строительство: объем работ в строительстве вырос на 2% (до 528,8 млрд руб.) к январю-октябрю 2024 г., что говорит о стабильном росте в этом секторе.

В целом, инвестиционная активность в Санкт-Петербурге в 2025 году растет, поддерживаемая как восстановлением кредитования и ростом в строительстве, так и оживлением на фондовом рынке, где появляются новые инструменты и увеличивается число участников.

Структура финансовых вложений (доход) в январе-октябре представлена на рисунке ниже.

По итогам января-октября 2025 года оборот оптовой торговли в Санкт-Петербурге показывает рост: в сентябре 2025 года рост составил 1,3% к предыдущему году, с общим оборотом около 523 млрд рублей в регионе – в целом, сектор торговли составляет 80% оборота города. Общая тенденция по динамике в секторе оптовой торговли по Санкт-Петербургу за 10 месяцев 2025 года положительная, особенно если учесть рост оборота за 9 месяцев 2025 года в целом по России, где оборот оптовой торговли растет и в октябре.

За январь-октябрь 2025 года в Санкт-Петербурге наблюдался уверенный рост платных услуг населению (на 5,8%), при этом основными драйверами оставались жилищно-коммунальные услуги, транспортные, медицинские, услуги образования, сфера услуг показывала более умеренную динамику, что говорит о смене потребительских приоритетов в сторону более базовых и необходимых сервисов на фоне общей экономической ситуации.

Индексы цен и тарифов в 2025 году

	в % к предыдущему месяцу			
	Индекс потребительских цен	Индекс цен производителей промышленных товаров	Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	Индекс тарифов на грузовые перевозки
Январь	101,4	104,2	100,03	96,9
Февраль	100,5	100,8	100,4	100,1
Март	101,0	106,0	99,8	100,0
Апрель	100,4	99,7	95,6	106,5
Май	100,3	100,3	102,4	100,02
Июнь	100,2	99,9	106,4	100,02
Июль	100,1	100,9	102,9	107,8
Август	99,98	101,4	99,3	100,0
Сентябрь	100,4	100,2	102,7	100,0
Октябрь	99,7	98,4	100,5	98,0
Октябрь 2025 в % к декабрю 2024	104,0	112,2	110,0	109,1
Справочно: октябрь 2024 в % к декабрю 2023	105,8	105,2	106,4	110,2

Темпы прироста (снижения) цен и тарифов в октябре (в % к декабрю предыдущего года)



Рисунок 21. Индекс цен и тарифов в 2025 г.

В 2025 году строительный рынок Санкт-Петербурга характеризуется снижением объемов ввода жилья по сравнению с 2024 годом, ростом себестоимости строительства и замедлением роста цен, обусловленным падением покупательной способности и высокими ипотечными ставками, при этом льготная ипотека, особенно семейная, остается основным драйвером спроса на первичном рынке. Ожидается сокращение предложения доступного жилья, а высокое соотношение распроданности и стройготовности может привести к дефициту при оживлении спроса.

Согласно последним данным Петростата, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительной отрасли за период января-июля нынешнего года стал положительным (5,36 млрд руб.). До этого он все месяцы нынешнего года (за исключением февраля) был отрицательным, то есть, отрасль работала в убыток. Наихудший результат был достигнут в январе, когда СФР строительства составил рекордную величину — минус 366,4 млрд руб. Затем степень убыточности строительной отрасли постепенно уменьшалась, и в июле тренд переломился.

Это могло произойти за счет роста прибыли успешных крупных и средних компаний. В январе их прибыль упала по сравнению с январем 2024 года на 26,1%, а потом стала расти с переменным успехом (в марте опять снизилась на 10,7%), достигая в некоторые месяцы превышения (над соответствующим месяцем прошлого года) в 27% - это стало возможным благодаря способности крупных и средних строительных компаний эффективно реагировать на возникающие вызовы. Большинство крупных и средних строительных компаний скорректировали свою финансовую модель и стараются не работать с теми же темпами, как ранее, когда была массовая государственная поддержка ипотеки. У них больше возможностей, больше вариативности с точки зрения дифференциации рисков [чем у небольших строительных компаний, которые строят мало. Им проще предоставлять рассрочки покупателям,

оперировать своими земельными портфелями, привлекать средства с финансовых рынков, использовать резервы, сформированные за прошлые периоды, снижать маржу: с помощью таких инструментов им удастся компенсировать потери, которые происходят из-за отсутствия государственной поддержки ипотечного кредитования, которое было чуть больше года назад.¹²

В 2025 году в строительной отрасли в уязвимом положении оказываются небольшие строительные компании: у них нет таких финансовых возможностей, как у крупных представителей отрасли. Такое развитие характерно и для других отраслей экономики в 2025 году: по этой причине в Петербурге наметился тренд роста количества убыточных компаний. По данным Петростата, число убыточных организаций во всей экономике СПб увеличилось за январь—июль на 169 единиц или на 18,8%, хотя общая сумма убытка уменьшилась на 66,3%, а общий СФР вырос на 45%. При этом количество убыточных отраслей сократилось — по итогам первого полугодия их было 2 (строительство и образование), а в июле осталось только образование (СФР равен минус 456 млн руб.). В городе просматривается тренд на нарастание консолидации бизнеса — мелкие разоряются, а крупные, наоборот, сокращают убытки.

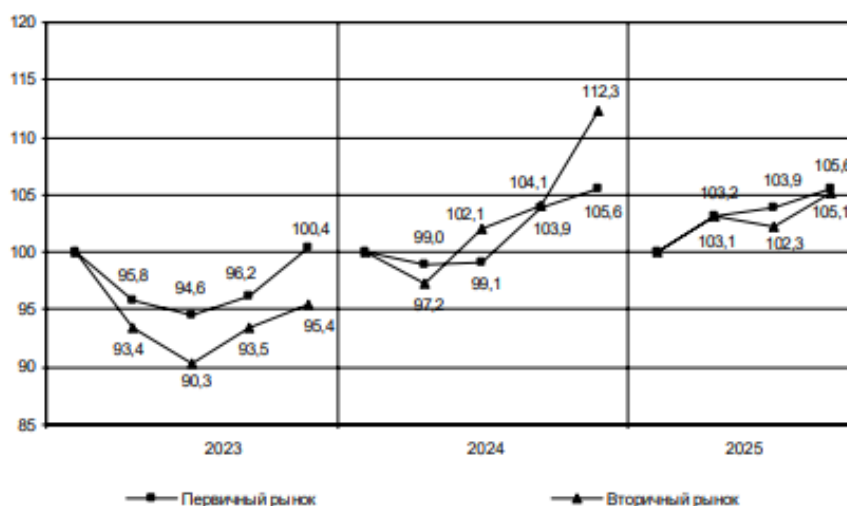
Прогнозируется снижение общего объема инвестиций в недвижимость города в 2025 году из-за неопределенности, но рынок остается привлекательным в долгосрочной перспективе, поддерживаемый урбанизацией и развитием инфраструктуры.

Данные о ценах на рынке жилья приведены на рисунке ниже.

Цены на рынке жилья

В III квартале 2025 года средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 282215 рублей, на вторичном – 274427 рублей.

Индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья (на конец периода, в % к IV кварталу предыдущего года)



Средние цены и индексы цен на рынке жилья в III квартале 2025 года

на конец периода

	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	рублей за 1 м ² общей площади	в % к II кварталу 2025	IV кварталу 2024	рублей за 1 м ² общей площади	в % к II кварталу 2025	IV кварталу 2024
Квартиры	282215	101,6	105,6	274427	102,8	105,1
элитные	473948	99,0	107,4	427727	102,9	107,1
улучшенного качества	279535	101,7	104,6	230056	103,2	104,1
среднего качества (типовые)	260820	102,1	106,7	174134	100,4	101,3
низкого качества	—	—	—	134483	98,9	100,3

Рисунок 22. Цены на рынке жилья в III квартале 2025 г, данные по г. Санкт-Петербургу

Итоги динамики номинальных зарплат в Санкт-Петербурге за январь-октябрь 2025 года показывают устойчивый рост: к осени средняя зарплата превысила 117,9 тыс. рублей (за первое полугодие) и приближалась к 118 тыс. рублей (к сентябрю), демонстрируя положительную динамику с

¹² https://www.rbc.ru/spb_sz/06/10/2025/68e3b00b9a794719991622e0

ростом на 12-13% по сравнению с 2024 годом, при этом реальные зарплаты также росли, а наиболее высокие доходы наблюдались в добыче полезных ископаемых, финансах и IT.

По итогам социально-экономического развития Петербурга за первые 9 месяцев 2025 года (по оперативным данным Петростата)¹³, высокие темпы роста фиксируются в обрабатывающих производствах, растут показатели в сфере логистики и телекоммуникационных услуг.

Оборот организаций за январь-сентябрь составил 24,5 триллиона рублей и на 6,9% превысил уровень аналогичного периода 2024 года. Индекс промышленного производства в обрабатывающих отраслях составил 106,4% — на их долю пришлось 87,6% продукции в промышленности.

Создаются комфортные условия для бизнеса и наращивание объемов социальной поддержки, обеспечивая устойчивое развитие экономики города.

Драйвером петербургской промышленности остаётся машиностроительный комплекс. По итогам января-сентября наибольший прирост показало производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов — на 79,2%. Выпуск прочих транспортных средств и оборудования вырос на 46,5%, компьютеров и оптических изделий — на 15,8%. Рост на 12,2% зафиксирован в полиграфии, на 4,7% в металлургии.

Объём телекоммуникационных услуг (без субъектов малого предпринимательства) за 9 месяцев 2025 года увеличился на 11,1% и составил 142,2 миллиарда рублей.

Положительная динамика сохраняется в сфере логистики. Объём услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства) достиг 1470,2 миллиарда рублей и вырос на 6,8%.

Объём строительных работ в январе-сентябре 2025 года составил 465,5 миллиарда рублей, увеличившись на 3,6%. Введено 1655,8 тысячи квадратных метров жилья.

Высокие показатели демонстрирует сфера туризма — объём соответствующих услуг вырос на 30,2%. Также увеличились объёмы медицинских (на 8,4%) и образовательных (на 7,7%) услуг.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами в январе-сентябре составил 870,9 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах на 6,2% больше трех первых кварталов 2024 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2025 года зафиксирован на уровне 104,3% к декабрю 2024 года. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-августе 2025 года составила 102,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Цены в Санкт-Петербурге в октябре 2025 года, по данным Росстата, снизились на 0,29% к сентябрю. Годовая инфляция замедлилась и составила 7,63%. Это ниже, чем в целом по стране (7,71%).

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в целом, так и с точки зрения его влияния на стоимость объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях — наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.

¹³ <https://assembly.spb.ru/news/gubernator-sankt-peterburga/aleksandr-beglov-po-itogam-pervykh-tryekh-kvartalov-2025-goda-klyuchevye-pokazateli-ekonomiki-peterb/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по функциональному назначению:

- ✓ производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ земельные участки;
- ✓ жилая недвижимость.

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

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2024 г. и представлена далее на рисунках.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В ⁺)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Рисунок 23. Классификация объектов офисного и сходного с ними назначения (начало рисунка)

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования.

Рисунок 24. Классификация объектов офисного и сходного с ними назначения (продолжение рисунка)

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Рисунок 25. Классификация объектов офисного и сходного с ними назначения (продолжение рисунка)

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рисунок 26. Классификация объектов офисного и сходного с ними назначения (окончание рисунка)

В ходе изучения предоставленных документов и визуального осмотра по предоставленным фотоматериалам, изучения местоположения объекта установлено, что оцениваемое нежилое помещение относится к объектам коммерческой недвижимости и представляет собой нежилое помещение в группе объектов свободного назначения, согласно классификации, представленной выше.

5.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

5.3.1. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В настоящем отчете приводится обзор рынка недвижимости города Санкт-Петербурга за период сентябрь 2025 - октябрь 2025, подготовленный с использованием аналитического сервиса Макроскоп¹⁴.

Сегмент рынка продаж

На рисунке ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 150 200 руб. за 1 кв.м, от 150 200 до 235 300 руб. за 1 кв.м и свыше 235 300 руб. за 1 кв.м с НДС

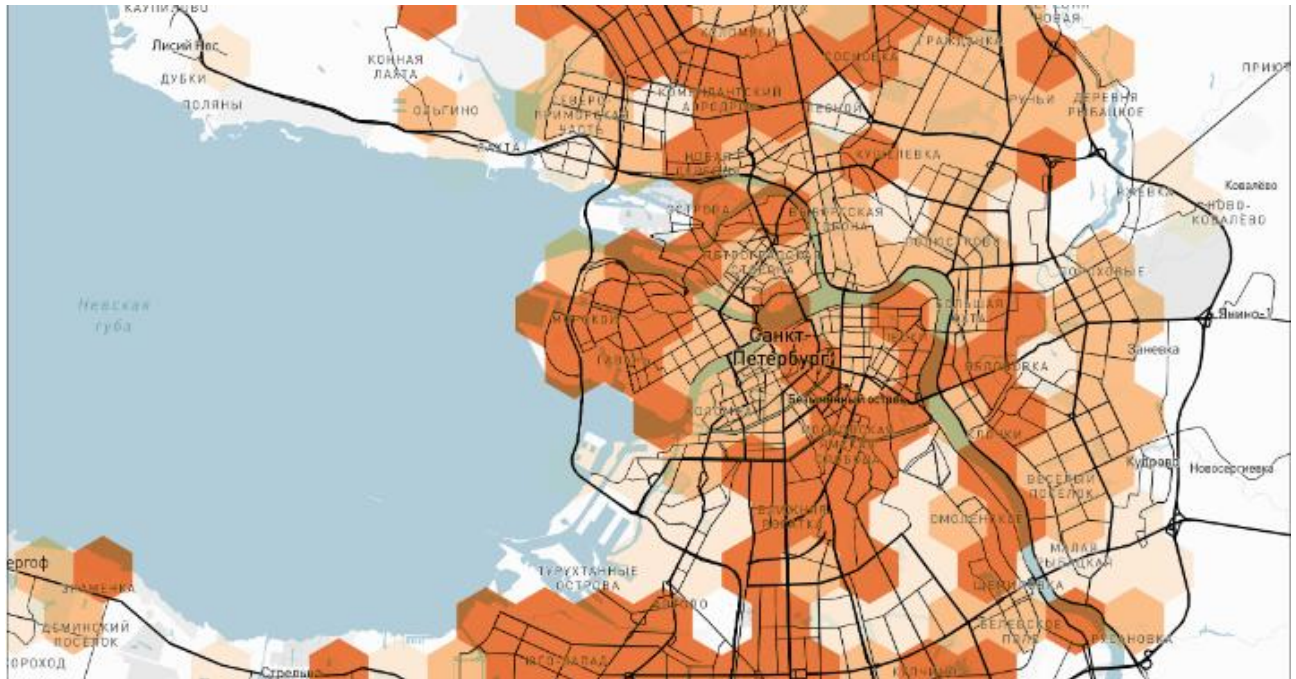


Рисунок 27. Тепловая карта цен предложений

Далее на рисунке указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилкой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 91 600 до 556 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 258 700 руб., а среднее 271 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 48 800 руб. до 418 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 224 900 руб., среднее значение предложений 223 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 61 000 руб. до 461 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 243 000 руб., а среднее значение находится на уровне 248 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 600 руб., максимальной 170 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 95 000 руб., а средняя цена предложения 90 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

¹⁴ <https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.10/>

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	91 600	198 700	258 700	271 800	336 800	556 300
Офисные	48 800	149 000	224 900	223 500	297 100	418 100
ПСН	61 000	175 000	243 000	248 900	325 000	461 700
Пром/склад	11 600	60 800	95 000	90 600	115 500	170 000

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

Рисунок 28. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Далее на рисунке представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Московском районе, медиана составила 367 200 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Выборгском районе, медиана цен находится на уровне 214 200 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 321 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Колпинском районе города, медианное значение цены там составляет 140 200 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Невском районе с медианной ценой предложения 320 100 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана находится на уровне 131 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 140 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 40 500 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	286 000	265 000	261 100	96 000
Василеостровский	301 400	230 000	269 400	-
Выборгский	214 200	198 100	229 300	92 800
Калининский	240 300	213 800	236 700	40 500
Кировский	226 600	149 600	200 000	88 100
Колпинский	-	140 200	134 400	72 400
Красногвардейский	240 900	240 000	230 100	86 200
Красносельский	255 200	296 300	296 700	68 500
Кронштадтский	-	-	131 800	-
Курортный	241 700	-	150 000	-
Московский	367 200	232 900	268 800	66 100
Невский	239 900	146 100	320 100	106 300
Петроградский	338 000	321 200	300 000	-
Петродворцовый	-	-	294 100	-
Приморский	298 400	199 400	259 500	75 200
Пушкинский	222 600	173 000	178 500	105 000
Фрунзенский	273 700	320 000	265 200	140 000
Центральный	290 700	214 500	238 300	-

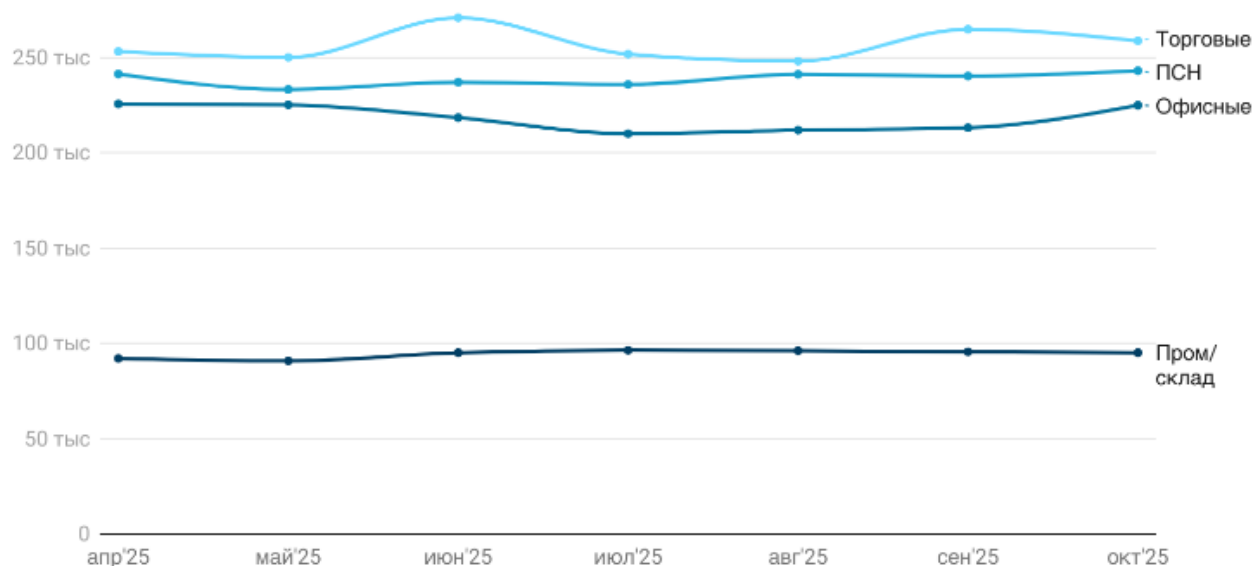
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 29. Медианы цен предложений в разрезе районного города, руб./кв.м с НДС

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 248 000 до 270 800 руб./кв.м, с усредненным значением 256 728 руб./кв.м.

Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 225 600 руб./кв.м, со средним уровнем 218 414 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 233 200 до 243 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 238 800 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 90 700 до 96 300 руб./кв.м, со средней величиной 94 371 руб./кв.м.

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



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

Рисунок 30. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 200 000 - 250 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 150 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-50 000	0	0,01	0	31,55
50 000-100 000	17,96	23,14	22,8	25,84
100 000-150 000	11,43	25,77	14,5	40,7
150 000-200 000	14,01	25,75	16,55	1,91
200 000-250 000	21,67	14,69	17,79	0
250 000-300 000	11,04	5,36	10,11	0
300 000-350 000	14,15	3,83	8,65	0
350 000-400 000	5,07	1,19	5,91	0
400 000-450 000	1,13	0,25	3,32	0
450 000-500 000	1,59	0	0,37	0
500 000-550 000	1,04	0	0	0
550 000-600 000	0,92	0	0	0

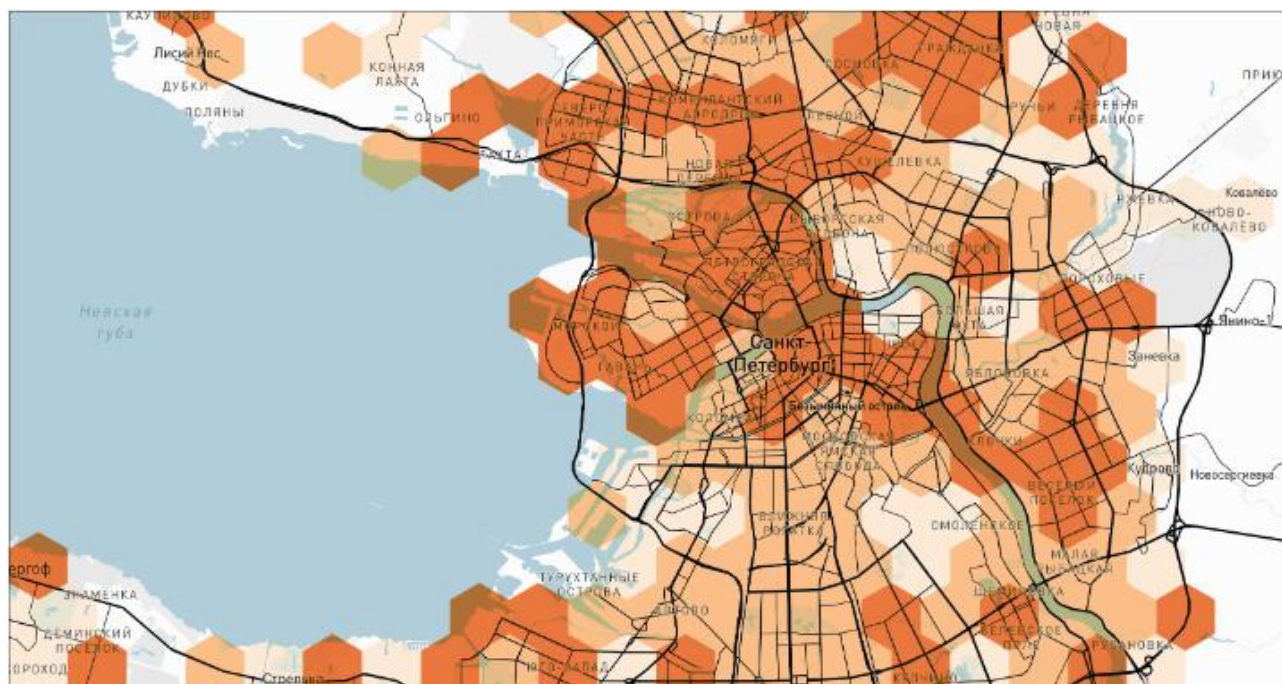
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 31. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Сегмент рынка аренды

Далее на рисунке представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого

из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 12 000 руб. за 1 кв.м/год, от 12 000 до 17 600 руб. за 1 кв.м/год и свыше 17 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС.



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

Рисунок 32. Тепловая карта арендных ставок

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 400 до 65 500 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 000 руб., а среднее значение 22 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 500 руб. до 50 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 300 руб., среднее значение составило 17 800 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 300 руб. до 46 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 100 руб., а среднее значение составило 19 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 100 руб., максимальной 15 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 400	12 300	20 000	22 100	30 000	65 500
Офисные	7 500	11 600	15 300	17 800	22 000	50 800
ПСН	6 300	13 000	18 100	19 800	25 000	46 000
Пром/склад	4 100	7 500	9 000	9 100	10 800	15 600

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

Рисунок 33. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

На рисунке представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 33 500 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 100 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Петроградский район,

медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 25 987 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Колпинском районе города, медиана ставок там составляет 9 352 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 23 002 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 10 638 руб./кв.м/год без НДС.

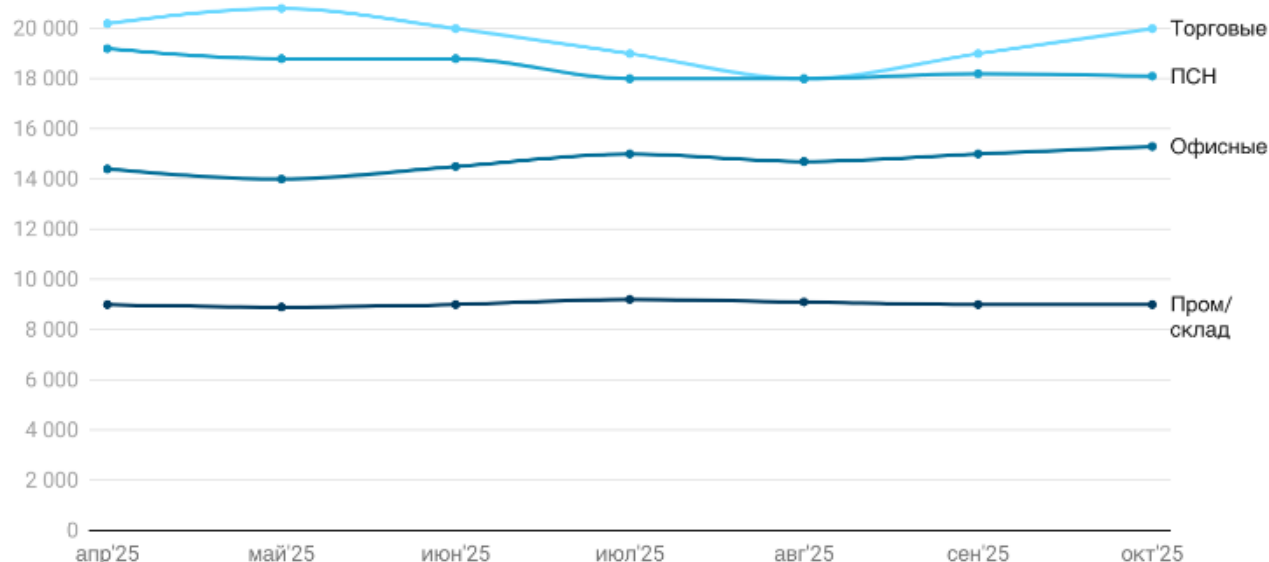
Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Приморском районе, медианное значение находилось на уровне 11 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 506 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 183	14 400	18 000	9 992
Василеостровский	21 006	18 924	20 810	9 045
Выборгский	19 628	17 400	18 000	10 000
Калининский	17 976	11 864	19 352	8 600
Кировский	21 694	10 572	13 688	8 390
Колпинский	24 000	9 352	12 000	9 000
Красногвардейский	22 389	15 000	18 000	9 000
Красносельский	19 100	15 900	17 334	8 500
Кронштадтский	-	-	10 638	-
Курортный	20 000	-	17 074	-
Московский	19 990	15 600	18 462	8 500
Невский	21 000	13 200	17 988	9 480
Петроградский	33 500	25 987	23 002	7 750
Петродворцовый	14 466	12 000	15 312	6 506
Приморский	19 178	16 000	18 600	11 000
Пушкинский	7 100	10 000	14 400	10 800
Фрунзенский	23 636	11 000	17 269	9 446
Центральный	27 994	22 208	20 000	9 580

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

Рисунок 34. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районного деления города, руб./кв.м/год без НДС

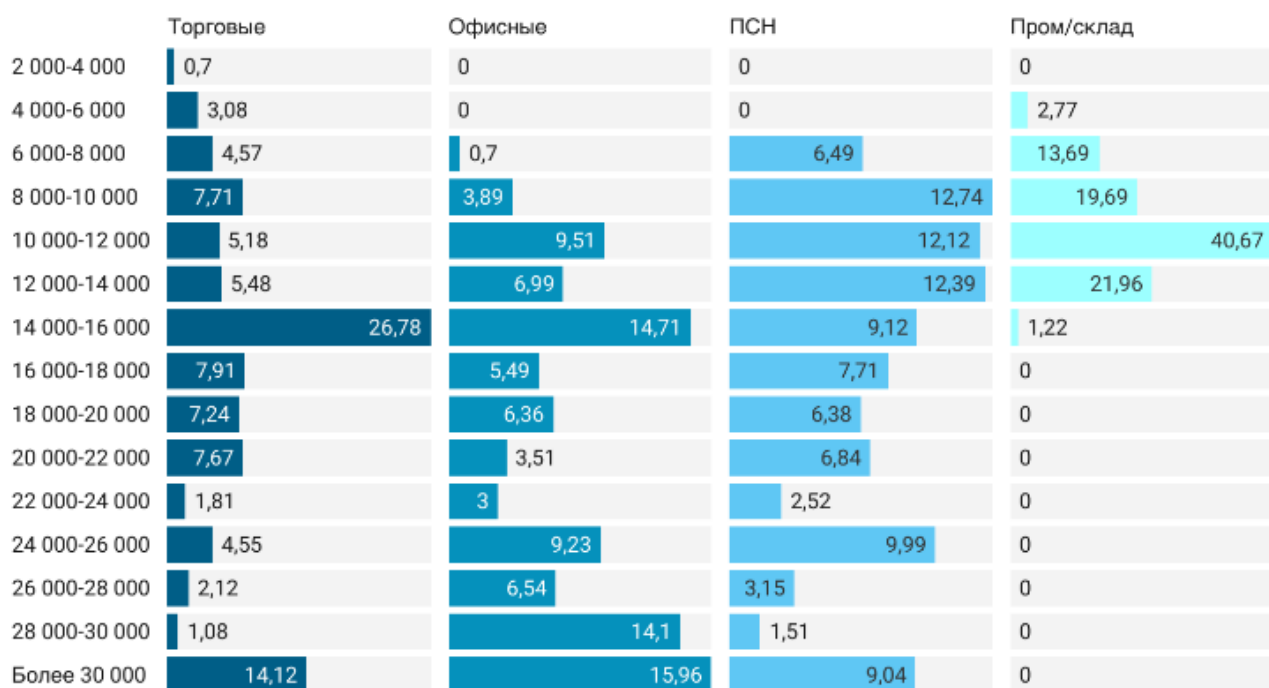
Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 18 000 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 571 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 14 000 до 15 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 14 700 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 442 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 900 до 9 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 9 028 руб./кв.м/год.



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

Рисунок 35. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

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



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

Рисунок 36. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м. %

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале Более 30 000, помещения свободного назначения в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м в

Особенности сегмента рынка объектов свободного назначения

С такими сегментами коммерческой недвижимости, как торговые центры и бизнес-центры, склады,

все понятно: их можно сосчитать, классифицировать, определить занимаемую долю на рынке. Намного сложнее обстоит ситуация с таким сегментом рынка, как объекты (помещения) свободного назначения (ПСН). Этот формат практически не поддается систематизации, поскольку не имеет класса и прочих характеристик. В то же время, игнорировать его нельзя: у сегмента есть своя ниша на рынке, существуют спрос и предложение.

Многие собственники коммерческой недвижимости изначально пытались ее позиционировать в определенном секторе рынка (офисном или торговом). В сложные экономические или кризисные периоды продать или сдать в аренду площади становится гораздо сложнее, поэтому, чтобы получить дополнительное число потенциальных покупателей, собственниками заявляется более широкая сфера применения своего объекта. Помещения свободного назначения – подобная формулировка предполагает возможность различных вариантов использования, к примеру, офисное, торговое или для размещения предприятий общественного питания. Другое дело, что с технической точки зрения или юридической не всякий объект можно использовать как угодно.

По своему функционалу ПСН могут граничить, а иногда и пересекаться с тем или другим сегментом рынка коммерческой недвижимости. Это могут быть встроенно-пристроенные помещения в жилых домах или отдельно стоящие объекты, например административные здания в промзонах. Отличительной особенностью ПСН может быть наличие открытой планировки, благодаря чему подобные площади подходят под различные виды деятельности.

Большая часть объектов свободного назначения, в которых располагаются предприятия бытового обслуживания, посещаемые клиентские офисы, нотариальные и адвокатские конторы и т.п., представлена нежилыми помещениями, расположенными на нижних этажах (1 этаж, цоколь, подвал) жилых и административных зданий. Часть помещений свободного назначения расположена в переведенных в нежилой фонд квартирах с оборудованным отдельным входом.

Для каждого из таких объектов существует оптимальный вид использования исходя из экономической целесообразности: помещение на первом этаже жилого дома с витринными окнами, выходящими на оживленную улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, целесообразно использовать для организации магазина. А помещение на тихой улице, либо внутри двора – под офис или сферу обслуживания.

Помещения свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов, как правило сдают в аренду предприятиям потребительского рынка и социальной сферы. Чаще всего это малый бизнес – магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания шаговой доступности.

Многие девелоперы или арендодатели отходят от заранее обозначенной ими концепции. Площади с конкретным назначением и профилем торговли, по сути, стали ПСН, так как на первый план вышло единственное условие – наличие арендатора.

В зависимости от профиля арендатора запрашиваемые площади могут значительно варьироваться: самые большие площади (от 150 кв.м и выше) занимают медицинские центры, стоматологические клиники и помещения для занятий спортом (тренажерные залы), самые маленькие (от 5 до 30 кв.м) – мастерские по ремонту обуви, часов, одежды. Остальные арендаторы придерживаются «золотой середины». К примеру, химчистки, ателье и прачечные обычно нуждаются в помещениях площадью от 20 до 50 кв.м, для парикмахерских, салонов красоты и отделений банков идеальным вариантом будут помещения от 100 кв. м.

Также у каждого предприятия сферы услуг свои требования к планировочным характеристикам помещений и их инженерной оснащенности. Для медицинских центров, например, важны высокие потолки (не менее 3 м), помещение не должно быть подвальным или полуподвальным, так как хорошее освещение – принципиальный момент. Еще одна важная деталь – в каждую комнату должна быть подведена вода. Для кафе и ресторанов важным фактором является электрическая мощность – как правило, требуется не менее 50 кВт. Для салонов красоты обязательным условием становится подключение к водоснабжению и канализации. Химчисткам полного цикла, помимо этого, необходимо, чтобы электросеть выдерживала высокую нагрузку, а пол – большое количество тяжелого оборудования.

Таким образом, можно сделать предположение, что сегмент рынка объектов свободного назначения обозначен средними ценовыми показателями между рынками офисной и торговой недвижимости.

5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ фактических данных проводился в районе фактического расположения оцениваемого объекта недвижимости – в Невском районе г. Санкт-Петербурга.

Таблица 8. Предложения о продаже объектов свободного назначения в Невском районе г. Санкт-Петербурга площадью от 100 кв.м до 300 кв.м

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Этаж расположения	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
1	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Дыбенко, 5/1, ЖК "Цивилизация"	237,0	1 этаж	72 206 400	304 668	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754347/
2	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Октябрьская наб., 86/1, ЖК "Панорама Невы"	210,2	1 этаж	65 000 000	309 229	https://spb.cian.ru/sale/commercial/319009560/
3	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Русановская, 18/3, ЖК "ЦДС Приневский"	168,0	1 этаж	34 888 110	207 667	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754912/
4	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Октябрьская наб., 86/1, ЖК "Панорама Невы"	210,0	1 этаж	65 000 000	309 524	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324755767/
5	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Октябрьская наб., 102, ЖК "Октябрьская набережная"	179,0	1 этаж	62 507 660	349 205	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324755016/
6	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Дыбенко, 2, ЖК "Цивилизация на Неве"	151,0	1 этаж	63 884 033	423 073	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324755785/

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Выводы

В районе расположения объекта оценки найдено достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. На основе найденных предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене предложения за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Таблица 9. Диапазон цен предложения 1 кв.м объектов свободного назначения в Невском районе г. Санкт-Петербурга площадью от 100 кв.м до 300 кв.м

Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв.м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
151 - 237	207 667	423 073	315 370

Источник: составлено Оценщиком

По итогам анализа рынка продажи объектов свободного назначения были найдены объекты свободного назначения, отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: характеристики локального местоположения, общая площадь, транспортная доступность, характеристики физического состояния и отделки помещений и т.д.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

5.6. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА¹⁵

По итогам трех кварталов 2025 года совокупный объем инвестиций в недвижимость России составил 603 млрд руб., что на 20% меньше аналогичного периода прошлого года. Об этом «РБК Недвижимости» сообщили в консалтинговой компании NF Group.

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России



Рисунок 37. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России

На офисы с января по сентябрь этого года пришлось 38% от всех инвестиций с объемом 227,2 млрд руб. Показатель снизился на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основной спрос в офисном сегменте формировали компании, которые покупали помещения для собственных штаб-квартир. Среди крупнейших сделок:

- покупка структурой «Сбера» бизнес-центра «Белая площадь» (45–50 млрд руб.);
- покупка БЦ «Тесла» компанией Asterus (7–10 млрд руб.);
- покупка БЦ «Ньютон» анонимным инвестором (3–5 млрд руб.).

¹⁵ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/691337419a7947d1b0f0fca1>

Около трети всех вложений в 2025 году (185,8 млрд руб.) пришлось на долю девелоперских площадок. Почти половина из них (49%) затронула участки под строительство жилых и многофункциональных комплексов. В NF Group отметили, что тенденция подчеркивает сохраняющийся интерес инвесторов к сегменту жилья, несмотря на высокие ставки и снижение доступности заемного финансирования. Крупнейшими сделками в этом сегменте стали:

- покупка ГК «Эталон» 100% акций АО «Бизнес-Недвижимость», в портфель которой входит 42 земельных участка в Москве и Санкт-Петербурге (13–15 млрд руб.);
- покупка АО «Алкион» здания отеля «Люксь» на Тверской улице (11–13 млрд руб.).

Структура инвестиций в недвижимость по типу актива

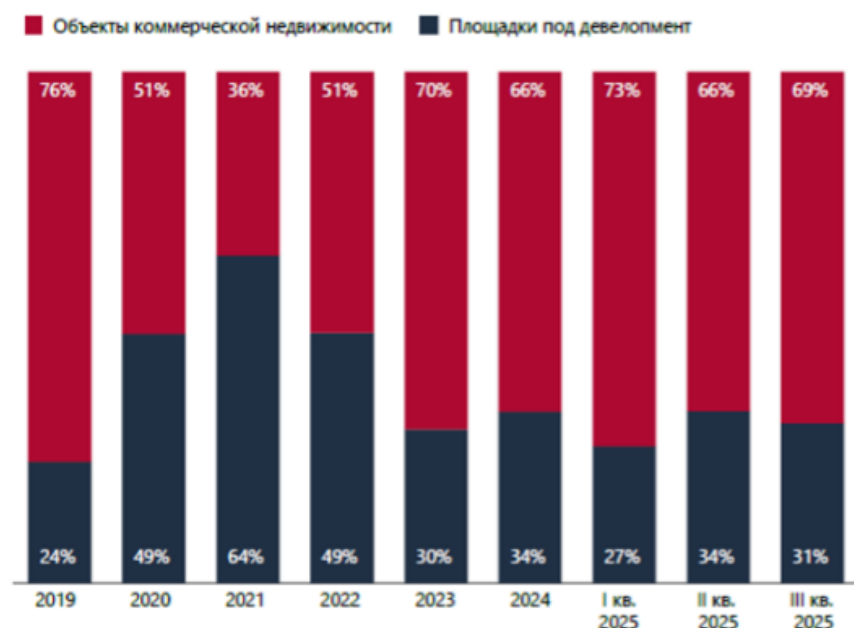


Рисунок 38. Структура инвестиций в недвижимость по типу актива

По мнению участников рынка, на фоне ограниченного числа качественных площадок и высокой стоимости заемных средств девелоперы помимо офисов продолжают рассматривать рынок жилья как один из самых предсказуемых с точки зрения возврата инвестиций. Площадки под жилые проекты по-прежнему остаются наиболее ликвидным активом и фундаментом инвестиционного рынка.

В склады было инвестировано 99 млрд руб., что на 42% меньше, чем годом ранее. Это объясняется ограниченным объемом предложения качественных объектов и ожиданием инвесторов более благоприятной макрофинансовой среды. Самой крупной сделкой в сегменте стала покупка фондами СФН логотипа NK Park «Домодедово 2» для одного из ЗПИФ (9–12 млрд руб.), уточнили аналитики.

Объем вложений в торговый сегмент составил 52,9 млрд руб., что на 11% ниже показателя прошлого года. Динамика объясняется перераспределением покупательского спроса в пользу онлайн-торговли. Крупнейшими сделками в торговом сегменте стали:

- покупка ГК «Киевская площадь» торгового центра «Времена года» (14–18 млрд руб.);
- покупка частным инвестором ТЦ «Лабиринт» (1–3 млрд руб.).

**Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам,
млрд руб. и % от общего объема**

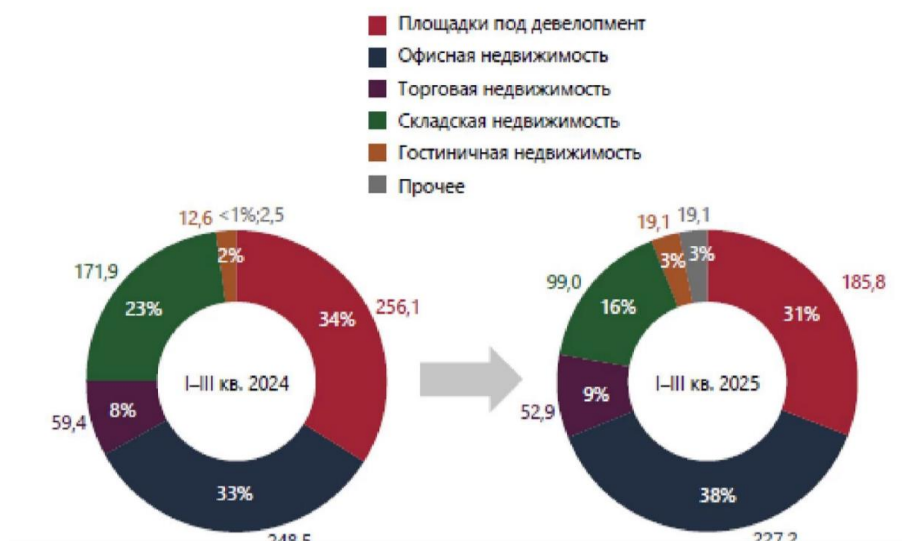


Рисунок 39. Структура инвестиций в недвижимость

Прогноз

По прогнозам аналитиков NF Group по итогам 2025 года объем инвестиций в недвижимость России может достичь 800–900 млрд руб. Этому будут способствовать ожидаемое снижение ключевой ставки и стабилизация макроэкономических показателей. Рынок постепенно адаптируется к новой финансовой реальности, в которой ключевыми драйверами станут сделки по покупке конечными пользователями качественных активов, наращивание девелоперами земельных банков под строительство жилой, коммерческой недвижимости и смешанных проектов.

По итогам трех кварталов 2025 года в компании Nikoliers зафиксировали рекордный объем сделок со стрессовыми активами в коммерческой недвижимости в России – 251,4 млрд руб. Речь о продаже объектов недвижимости через аукционы или реализации имущества для погашения кредитов. Доля таких сделок в стране в семь раз превысила показатели прошлого года.

5.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для выявления перечня ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие документы:

- предложения к продаже и аренде на сайтах <http://www.cian.ru/>; <http://www.avito.ru/>.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Т.В Нижний Новгород, 2024.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Т.В Нижний Новгород, 2024.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Т.В Нижний Новгород, 2023.
- Статистические данные «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2025 (дата публикации 11.10.2025).

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, физическое/техническое состояние объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка офисно-торговых объектов свободного назначения. Анализ данного сегмента рынка и определенные по результатам анализа корректировочные коэффициенты приводятся в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Т.В Нижний Новгород, 2024.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Право собственности и право аренды подразумевают различный объем прав, а, следовательно, и различную стоимость, которую можно получить, реализовывая свои права. Наиболее типичной является ситуация, когда передаются права собственности на объекты капитального строительства, при этом права на относящиеся к ним земельные участки могут различаться, что требует особого внимания на этапе отбора аналогов или проведения дополнительного анализа для решения вопроса о необходимости проведения корректировок.

Различия между объектами исследования в основном сводятся к различиям между оформленными правами на земельные участки в составе объектов оценки.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Корректировка применяется в условиях различия в правах на земельный участок для аналога и объекта оценки в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80

Рисунок 40. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права

При необходимости выделения доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости возможно использовать корректирующие коэффициенты в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,71	0,89
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,76	0,66	0,86
3. Объекты свободного назначения	0,77	0,69	0,86
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,75	0,65	0,86

Рисунок 1. Корректирующие коэффициенты на долю стоимости, приходящейся на земельный участок/улучшения в стоимости единого объекта недвижимости

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Условие торга

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем/арендатором и продавцом/арендодателем и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже/аренде объектов коммерческого назначения ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг вводилась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные

типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Т.В Нижний Новгород, 2024.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,2%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,5%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	4,0%	10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,3%	11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,2%	14,1%

Рисунок 41. Значения скидки на торг для объектов коммерческой недвижимости

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА (ЦЕНОВАЯ ЗОНА - РАСПОЛОЖЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА)

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024., местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым территориальным зонам с учетом статуса населенного пункта и по районам города.

Таблица 10. Классификация типовых и территориальных зон

Типовые зоны в пределах города	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,73
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,73
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Рисунок 42. Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта (по отношению к областному центру)

Далее представлены территориальные коэффициенты, полученные по данным статистических исследований, которые могут быть применены при проведении корректировок.

Для классификации ценовых (территориальных зон) в пределах города используются следующие критерии.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Рисунок 43. Критерии для позиционирования территориальных зон в пределах города

Далее представлены коэффициенты, полученные по данным статистических исследований, которые могут быть применены при проведении корректировок на территориальную зону в пределах города.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,83	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71	0,87
Окраины городов, промзоны	0,60	0,50	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,70	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,76	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,87
Окраины городов, промзоны	0,61	0,50	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,70	0,87

Рисунок 44. Корректирующие коэффициенты на территориальную зону в пределах населенного пункта

РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие¹⁶.

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами — променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 11. Классификация городских улиц и дорог¹⁷

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского

¹⁶ Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020.

¹⁷ Источник: <http://dor23.ru/?id=921>

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
	транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты — основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали — основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках — легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарнозащитным зонам

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) или на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам — улицы и дороги с местным движением.

Корректировка на расположение объекта по отношению к «красной линии» улицы была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,85	0,92

Рисунок 45. Корректирующие коэффициенты на расположение по отношению к «красной линии» улицы

Оценщик принимает средние значения – в отношении объекта, расположенного на первой линии крупной улицы к объекту, расположенному так же на первой линии крупной улицы. По верхней границе расширенного интервала принимается значение в отношении объекта, расположенного на первой линии крупной улицы к объекту, расположенному на первой линии крупной улицы.

ТИП ОБЪЕКТА

Влияние фактора «тип объекта» (встроенное помещение/отдельно стоящий объект) на стоимость офисно-торговых объектов представлено далее в таблице.

Корректировка на тип объекта была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

Рисунок 46. Значение корректировочных коэффициентов

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ**УДАЛЕННОСТЬ ОТ ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА**

Так как остановки общественного транспорта участниками рынка коммерческой недвижимости воспринимаются как локальные центры активности, а также местом концентрации пешеходных и транспортных потоков, то очевидно, что расположение коммерческого объекта в непосредственной близости от остановок общественного транспорта наделяет его большим коммерческим потенциалом, а следовательно, и более высокой стоимостью.

Корректировка удаленность от остановок общественного транспорта была принята согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2024.

Остановка, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
	от 125 до 250	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
	от 250 до 500	0,95	0,98	1,00	1,03	1,04
	от 500 до 1500	0,93	0,96	0,97	1,00	1,02
	от 1500	0,91	0,94	0,96	0,99	1,00

Рисунок 47. Значение корректировочных коэффициентов для цен продаж на транспортную доступность (удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта), усредненные данные по Санкт-Петербургу

Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена/арендная ставка 1 кв. м общей площади.

Коэффициенты для расчета корректировок на площадь представлены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Эти коэффициенты были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как на рынке недвижимости прослеживается зависимость снижения цены одного квадратного метра при увеличении площади объекта недвижимости.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения:

- г. Москва;
- г. Санкт-Петербург;
- города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
- города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел;
- города с численностью менее 500 тыс. чел;
- усредненные данные по всем городам России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,25	1,38	1,57
	от 100 до 200	0,87	1,00	1,09	1,21	1,38
	от 200 до 400	0,80	0,92	1,00	1,11	1,26
	от 400 до 1000	0,72	0,83	0,90	1,00	1,14
	от 1000	0,64	0,73	0,79	0,88	1,00

Рисунок 48. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен офисной недвижимости и сходных типов объектов (усредненные данные по Санкт-Петербургу)

Приведенное в справочнике в вышеуказанных матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта-аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости.

Корректировка на площадь офисной недвижимости и сходных типов объектов может рассчитываться с использованием степенной зависимости, представленной на рисунках ниже. Далее представлены степенные зависимости цен и арендных ставок для объектов, расположенных в Санкт-Петербурге.

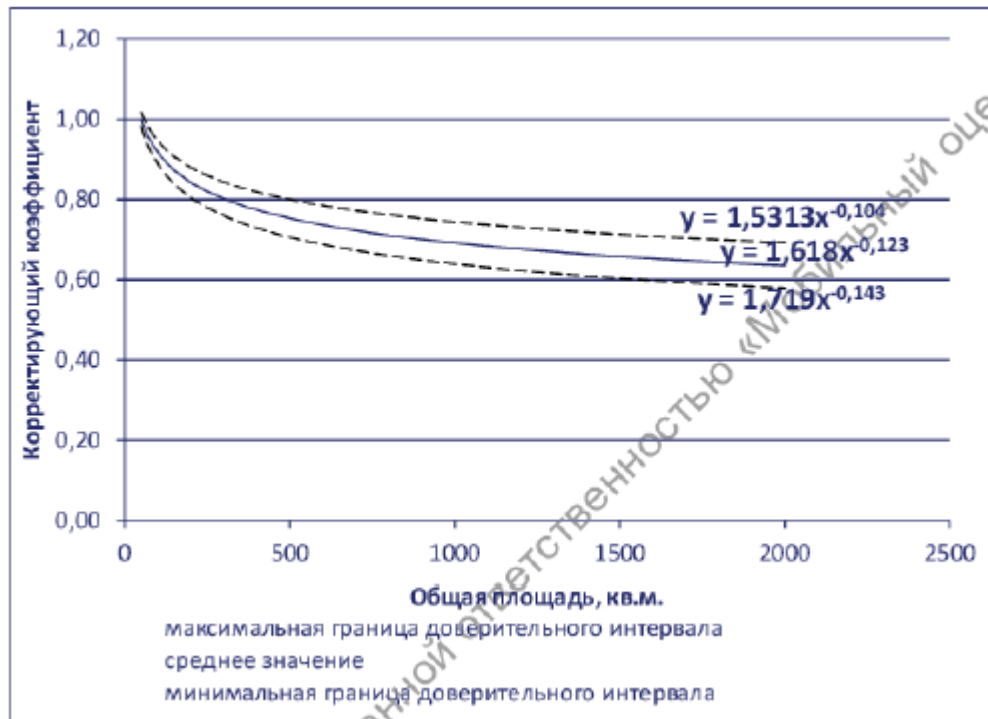


Рисунок 49. Зависимость цен продаж от площади офисной недвижимости и сходных типов объектов по Санкт-Петербургу

Для расчета корректировки удельной цены на площадь используется среднее значение уравнения зависимости:

$$Y = 1,618 (x)^{-0,123}, \text{ где:}$$

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта, кв.м.

Коэффициент корректировки при расчете удельной стоимости/арендной ставки равен:

$$K = Y_{00} / Y_{0A}, \text{ где:}$$

K_p – размер корректировки на площадь

Y_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта оценки, руб.;

Y_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта-аналога, руб.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Так как помещения офисной недвижимости и сходных типов объектов, расположенные на 1-х этажах зданий наиболее предпочтительные для посещения посетителями, то участниками рынка коммерческой недвижимости помещения 1-х этажей позиционируются как более дорогие по сравнению с помещениями, расположенными на других этажах зданий.

Для расчета корректировки на этаж расположения представлены данные «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,70	0,94

Рисунок 50. Корректирующие коэффициенты на этаж для цен/арендных ставок офисной недвижимости и сходных типов объектов, данные по Санкт-Петербургу

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА

Наличие отдельного входа оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Наличие отдельного входа, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях.

Для расчета корректировки на наличие отдельного входа расположения представлены данные «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,84	0,97

Рисунок 51. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа, данные по Санкт-Петербургу

ТИП ПАРКОВКИ

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями клиентов или работников.

Для расчета корректировки на тип парковки представлены данные «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,83	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,92	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,91	0,84	0,97

Рисунок 52. Корректирующие коэффициенты на тип парковки, данные по Санкт-Петербургу

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

Степень физического износа объекта относится к очевидным факторам, оказывающим влияние на стоимость объекта с точки зрения потребительских качеств.

Корректировка на физическое состояние здания применяется согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

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

Рисунок 53. Зависимость удельной цены/арендной ставки от физического состояния объекта по Санкт-Петербургу

СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки представлены данные «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом данных в приведенной ниже таблице:

- требуется капитальный ремонт отделки/без отделки;
- требует косметический ремонт, в том числе под чистовую отделку (удовлетворительное состояние);
- типовой ремонт, стандартная отделка (хорошее состояние);
- комфортный ремонт (отделка «премиум») – очень хорошее состояние.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,78	0,94
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,72	0,86
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,64	0,54	0,73

Рисунок 54. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки для цен продаж, данные по Санкт-Петербургу

ВИТРИННОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

Для помещений свободного назначения с торговым потенциалом наличие витринного остекления объекта относится к очевидным факторам, оказывающим влияние на стоимость объекта с точки зрения привлечения потенциальных покупателей товаров и услуг. Остекленная часть экстерьера помещения (витрина) дает возможность видеть со стороны улицы экспозицию товара внутри помещения (т.е. привлекать прохожих и рекламировать товары (услуги). Как правило, объекты, имеющие витринное остекление, превосходят по стоимости торговые объекты без него.

Корректировка на наличие витринного остекления применяется согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Т.В Нижний Новгород, 2023.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,90	0,88	0,93

Рисунок 55. Зависимость удельной цены/арендной ставки от наличия витринного остекления

НАЛИЧИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта, что может положительно влиять на стоимость объекта. Как правило, офисно-торговые объекты всегда полностью инженерно обеспечены всеми видами коммуникаций. В случае отличия от типичной ситуации по инженерной оснащённости – необходимо введение корректировки.

Коэффициенты для расчета корректировок на инженерную оснащённость представлены в статистических данных НК «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт», корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,40	0,60	0,53
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,66	0,99	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,82	0,99	0,91

Рисунок 56. Корректирующие коэффициенты на инженерную оснащённость¹⁸**НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ МЕБЕЛИ, ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Аналитиками НК «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

¹⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3924-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,18	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,98	1,13	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,20	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,17	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,08	1,03

Рисунок 57. Корректирующие коэффициенты на наличие движимого имущества¹⁹

В случае наличия только отдельных видов движимого имущества, рекомендуется использовать корректировочный коэффициент по нижней границе диапазона.

¹⁹ Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-10-2025-goda>

СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТА ПРИНЦИПУ НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

5.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

5.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Выводы по рынку коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурге

Проведенный анализ сектора рынка офисно-торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга позволил сделать вывод о развитости рынка и его активности в рассматриваемом областном центре.

По итогам анализа рынка продажи и аренды объектов свободного назначения, расположенных в Невском районе Санкт-Петербурга были найдены предложения, возможные для проведения сравнения с оцениваемым объектом, но отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: локальные характеристики местоположения, общая площадь, физические характеристики (площадь, характеристика входа, состояние отделки объекта и т.д.).

Таблица 12. Диапазон цен предложения 1 кв.м объектов свободного назначения в Невском районе Санкт-Петербурга площадью от 100 кв.м до 300 кв.м

Цена предложения за 1 кв.м, руб.		
Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
207 667	423 073	315 370

Источник: составлено Оценщиком

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого помещения. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Рассматриваемое помещение обладает следующими физическими характеристиками:

- тип объекта: нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже многоквартирного дома;
- объект расположен в территориальной зоне – «Спальные микрорайоны высотной застройки»;
- удаленность от ближайших остановок общественного транспорта – 460 м;
- вход в помещение – с первой линии крупной улицы;
- характеристика входа – отдельный;
- состояние отделки помещений: без отделки.

В результате анализа документации и фотоматериалов, полученных из открытых источников информации, физически возможными являются любые юридически допустимые варианты использования объекта – торгово-сервисное, офисное, складское. Таким образом, юридически допустимые варианты использования оцениваемого объекта (нежилых помещений) являются физически реализуемыми.

Юридическая разрешенность

Оцениваемое помещение площадью 154,2 кв.м с кадастровым номером 78:12:0633102:12873 относятся к объектам нежилого назначения, расположено на 1-м этаже нежилого здания. В ходе анализа местоположения Оценщиком установлено, что нежилые помещения в рассматриваемом здании используются для размещения коммерческих объектов различного функционального назначения (торгово-сервисное, офисное).

В соответствии с п. 17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости (встроенных жилых и нежилых помещений), проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Таким образом, использование оцениваемого помещения площадью 154,2 кв.м с кадастровым номером 78:12:0633102:12873 в качестве объекта офисного, торгово-сервисного и складского назначения юридически разрешено (сопоставимо с реализуемыми функциями других аналогичных помещений на 1-м нежилом этаже многоквартирного дома). Из рассмотрения исключается производственная функция (1-3 класса опасности), как не соответствующая назначению помещений в рассматриваемом здании.

Таким образом, юридически возможно использование оцениваемого объекта (нежилого помещения) в качестве помещения для реализации следующих коммерческих функций:

- торгово-сервисная функция;
- офисная функция;
- производственно-складская (не ниже 4-5 класса опасности).

Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически реализуемые и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать

поставленному условию и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные. Учитывая характеристики месторасположения - существующий спрос на аренду объектов коммерческого назначения в Невском районе Санкт-Петербурга - у Оценщика нет оснований ставить под сомнение финансовую оправданность при всех видах использования: торгово-сервисное, офисное, производственно-складское (не ниже 4-5 класса опасности).

Поэтому варианты использования под торгово-сервисную, офисную и производственно-складскую (не ниже 4-5 класса опасности) функции являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Оцениваемое нежилое помещение обладает, прежде всего, торгово-сервисным или офисным потенциалом: под размещение магазина непродовольственных товаров, медицинского центра, салона красоты, учебных классов (школа вождения), детских развивающих центров, языковых классов, может быть использовано для оказания бытовых услуг населению. Также возможна и реализация производственно-складской функции (не ниже 4-5 класса опасности): размещение проектных организаций, чистых производств, и т.д.

Учитывая характеристики местоположения, ближайшего окружения, а также рыночную конъюнктуру оцениваемого помещения, Оценщик пришел к заключению, что объект (нежилое помещение) можно позиционировать в сегменте офисно-торговой недвижимости свободного назначения (помещения свободного назначения). Данный вариант использования будет отвечать критерию максимальной эффективности.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве помещений свободного назначения.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта

оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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 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.

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, п. 4, 5, 6.).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

7.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- 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;
- 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;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости и предложениям Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://www.cian.ru>;

- <http://www.avito.ru/>;
- <https://realty.yandex.ru/>;
- <https://onreal.ru/>;
- <https://multilisting.su/>;
- <https://move.ru/>.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

7.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта²⁰.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом²¹. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

²⁰ ФСО № 7, п. 116.

²¹ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв.м здания/помещения, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

- данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи зданий/помещений в регионе расположения объекта оценки. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – цена за 1 кв.м здания/помещения. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м здания/помещения;
- другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего здания то же используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных помещений разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв.м» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т.е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;
- единица сравнения «стоимость 1 кв.м» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (все помещение, полезная площадь, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:
 - данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;
 - данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;
 - данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;
 - имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в Невском районе г. Санкт-Петербурга.

В результате оценщик подобрал 4 аналога, в той или иной степени сопоставимые с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту. Для расчета используются часть выявленных объектов площадью в диапазоне от 100 кв.м до 300 кв.м (исключаются предложения, по которым не удалось уточнить/получить необходимые для оценки данные (предложения №№4, 5)).

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 13. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Октябрьская наб., 102, ЖК "Октябрьская набережная"	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Дыбенко, 5/1, ЖК "Цивилизация"	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Октябрьская наб., 86/1, ЖК "Панорама Невы"	г. Санкт-Петербург, р-н Невский, Октябрьская наб., 86/1, ЖК "Панорама Невы"
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Ценовая зона (территориальная зона в пределах города)	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Транспортная доступность (удаленность от остановок общественного транспорта)	50	500	180	180
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Функциональное назначение площадей	Объект свободного назначения (ПСН)	Объект свободного назначения (ПСН)	Объект свободного назначения (ПСН)	Объект свободного назначения (ПСН)
Общая площадь строения, кв. м в т.ч.	179,0	237,0	210,0	210,2
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	179,0	237,0	210,0	210,2
2 и выше	0	0	0	0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия для парковки	Есть наземная	Есть наземная	Есть наземная	Есть наземная
Наличие коммуникаций	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Наличие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки помещения	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Экономические характеристики				
Дата сделки/предложения	10.12.2025 Актуальное на дату оценки	10.12.2025 Актуальное на дату оценки	11.12.2025 Актуальное на дату оценки	11.12.2025 Актуальное на дату оценки
Возможное использование	Объект свободного назначения (ПСН)	Объект свободного назначения (ПСН)	Объект свободного назначения (ПСН)	Объект свободного назначения (ПСН)
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость (наличие арендаторов)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	62 507 660	72 206 000	65 000 000	65 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	349 205	304 668	309 524	309 229
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	+7 (933) 786-94-18	+7 (933) 786-94-18	+7 (933) 786-94-18	+7 (981) 820-79-74
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324755016/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324754347/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/324755767/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/319009560/

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

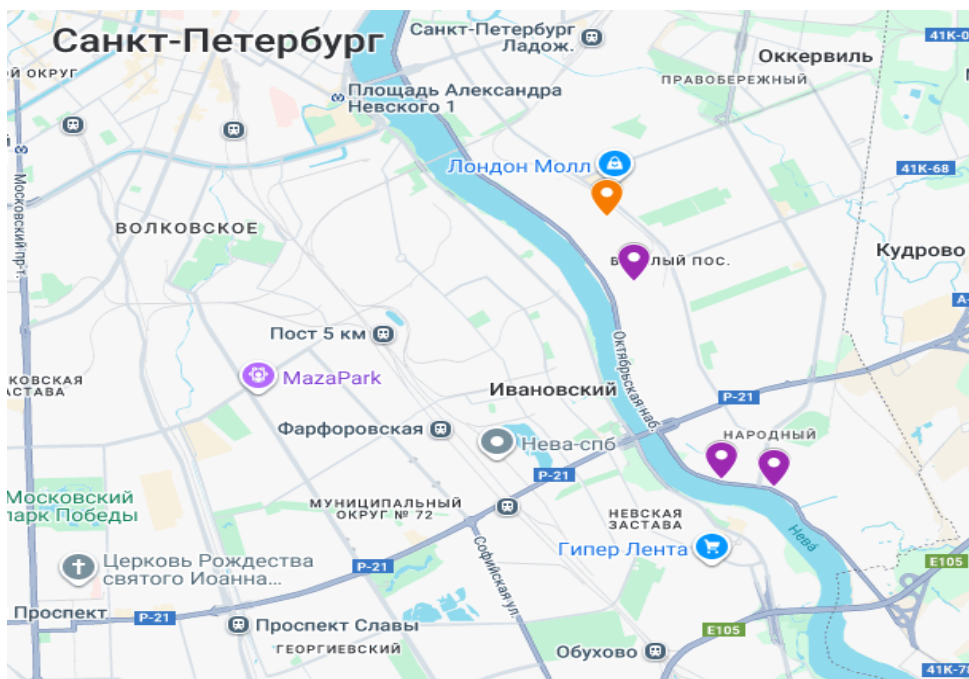


Рисунок 58. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга (указатель сиреневого цвета соответствует расположению объектов-аналогов, указатель оранжевого цвета соответствует расположению объекта-оценки)

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- корректировка на торг;
- корректировка на ценовую зону (территориальная зона в пределах города);
- корректировка на общую площадь объекта;
- корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта;

По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Введения корректировки не требуется.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» с учетом физических характеристик объекта оценки к расчету принята поправка на торг в размере 9,1% (среднее значение интервала для группы «Объекты свободного назначения» на активном рынке), т. е. коэффициент корректировки составит 0,909.

Корректировка на торг проводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на ценовую зону (территориальная зона в пределах города)

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на ценовую зону (территориальная зона в пределах города) представлен далее в таблице.

Таблица 14. Таблица корректировок на ценовую зону (территориальная зона в пределах города)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ценовая зона (территориальная зона в пределах города)	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Показатель зависимости	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Корректировка на общую площадь объекта

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется формула степенной зависимости, опубликованная в сборнике для определения корректировочных коэффициентов (см. 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Таблица 15. Таблица корректировок на общую площадь объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь объекта, кв.м	154,2	179,0	237,0	210,0	210,2
Формула зависимости $Y = 1,618 * (\text{Площадь здания})^{(-0,123)}$					
Показатель зависимости	0,87	0,86	0,83	0,84	0,840
Коэффициент корректировки	-	1,012	1,048	1,036	1,036

Корректировка на удаленность остановок общественного транспорта

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на состояние отделки представлен далее в таблице.

Таблица 16. Таблица корректировок на расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Транспортная доступность (удаленность от остановок общественного транспорта)	460	50	500	180	180
Рыночный диапазон удаленности от остановок общественного транспорта	От 250 до 500	До 125	От 250 до 500	От 125 до 250	От 125 до 250
Показатель зависимости	1,000	0,950	1,000	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	-	0,970	1,020	1,020	1,020

По остальным факторам, ввиду отсутствия существенных отличий между объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, Оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 17. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м	-	349 205	304 668	309 524	309 229
Корректировка на имущественные права					
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	349 205	304 668	309 524	309 229
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	349 205	304 668	309 524	309 229
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	349 205	304 668	309 524	309 229
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	11.12.2025	10.10.2025 Актуальное на дату оценки	10.10.2025 Актуальное на дату оценки	11.10.2025 Актуальное на дату оценки	10.11.2025 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Скидка на торг, %	-	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
Коэффициент корректировки	-	0,909	0,909	0,909	0,909
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	317 427	276 943	281 357	281 089
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	317 427	276 943	281 357	281 089
Характеристики месторасположения объекта					
Ценовая зона (территориальная зона в пределах города)	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Показатель зависимости	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,065
Транспортная доступность (удаленность от остановок общественного транспорта)	460 м	50 м	500 м	180 м	180 м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночный диапазон удаленности от остановок общественного транспорта, м	от 250 до 500	до 125	от 250 до 500	от 125 до 250	от 125 до 250
Коэффициент корректировки	1,000	0,95	1,000	0,98	0,98
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	307 904	282 482	286 984	286 711
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь строения, кв. м	154,2	179,0	237,0	210,0	210,2
Показатель зависимости	0,87	0,86	0,83	0,84	0,84
Коэффициент корректировки		1,012	1,048	1,036	1,036
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000	1,000
Условия для парковки	Есть наземная	Есть наземная	Есть наземная	Есть наземная	Есть наземная
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие витринного остекления	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	311 599	296 041	297 315	297 033
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние отделки	Состояние хорошее (стандартная отделка)	Состояние удовлетворительное (требуется косметический ремонт)	Состояние хорошее (стандартная отделка)	Состояние хорошее (стандартная отделка)	Состояние хорошее (стандартная отделка)
Показатель зависимости	0,86	0,78	0,86	0,86	0,86
Коэффициент корректировки	-	1,103	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	311 599	296 041	297 315	297 033
Корректировка на наличие движимого имущества					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость (наличие арендаторов)	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	311 599	296 041	297 315	297 033
Удельный вес аналога	-	0,2798	0,2304	0,2449	0,2449
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м	300 948				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	46 406 182				

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

46 406 182 (Сорок шесть миллионов четыреста шесть тысяч сто восемьдесят два45) руб.

7.3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

7.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При принятии решения о выборе или об отказе применения доходного подхода, Оценщиком учитывалось, что методика применения доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об арендных ставках для исследуемого типа недвижимости. Исходя из этого, доходный подход через расчет денежного потока, генерируемого оцениваемым объектом недвижимости за счет сдачи в аренду с использованием метода прямой капитализации не может реализоваться, поскольку объект оценки – нежилое помещение без отделки, требует ремонта - не имеет арендных отношений, не генерирует текущего операционного дохода и не имеет сформированного арендного потока на дату оценки. Расчетные значения, основанные на прогнозах, могут носить предположительный характер, что не соответствует требованиям к достоверности и объективности оценки, согласно ФЗ-135. Принимая во внимание данные условия Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода к оценке объекта недвижимости.

7.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

7.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

На основании ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.) № 611, п. 24а затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

В соответствии с п.24 ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.) № 611, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Учитывая, что рынок объекта оценки характеризуется как развитый (в настоящем отчете при определении стоимости выявлены данные для реализации и сравнительного, и доходного

подходов), а также принимая во внимание, что к оценке представлено нежилое помещение, то затратный подход не будет использован для оценки объекта.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Разные методы оценки при использовании разных подходов могут дать неодинаковые результаты определения стоимости объекта оценки. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться. В связи с этим Федеральные стандарты оценки России выдвигают требования сведения разных результатов в рамках «итоговой величины стоимости объекта оценки».

Итоговая величина стоимости (п.14 ФСО I) – стоимость объекта, определенную на основании профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Для сведения воедино значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров.

Таблица 18. Результаты, полученные в рамках сравнительного подхода

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета ²² , руб.	Не применялся	46 406 182	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

В соответствии с п. 3 ФСО V: при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки, оценщик анализирует возможные причины расхождения, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом специфики информации, допущений и ограничений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие

²² При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации»;

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147);

пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Таблица 19. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход
	Среднее значение
Объекты свободного назначения	12,6

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025

В соответствии с приведенной выше информацией для применяемого при проведении расчетов подхода определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 20. Анализ результата, полученного в рамках сравнительного подхода

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	46 406 182	Не применялся
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Объекты свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12,6	-
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	40 559 003	-
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	52 253 361	-

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

В условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется, как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов, и на дату оценки составляет:

Таблица 21. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение	Вес подхода (k _a , k _b)
Результаты сравнительного подхода, руб.	46 406 182	1,000
Итоговая рыночная стоимость с округлением²³, руб.	46 406 000	

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 11.12.2025 г. с учетом принятых допущений и округления составляет:

46 406 000 (Сорок шесть миллионов четыреста шесть тысяч) руб.

²³ При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации»;

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147);

пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 22. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, мес.	0 – 90	90 – 365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога»

(рекомендованы к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021)

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;
- местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

На основании данных справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.07.2025 г., среднее значение срока ликвидности для офисно-торговых помещений и зданий составляет 9 месяцев (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, среднее значение по РФ). Таким образом, степень ликвидности объекта оценки – средняя, согласно данным таблицы с показателей ликвидности.

Таблица 23. Сроки ликвидности

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	24	10	8	10	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	6	16	8	7	8	12

*По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

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

В настоящем Отчете для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный господином Галасюком В.В., как наиболее адекватный, доступный и применимый.

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

- ✓ стоимость денег во времени;
- ✓ эластичность спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этих объектов в меньшем объеме, но ранее.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{э} \times K_{зр}$$

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{ф}$) его экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{э}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки;

$K_{зр}$ – поправочный коэффициент, учитывающий затраты на реализацию.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение рыночной стоимости этого объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции.

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки $t_{рл}$ может быть определен исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Разумный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно справочнику СтатРиелт по состоянию на 01.07.2025 и составляет 9 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление срока реализации объекта по ликвидационной стоимости (сокращенного срока экспозиции) $t_{ф}$.

Под сроком экспозиции понимают время, прошедшее с момента публичной оферты до момента совершения сделки.

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической потребности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного сокращенного срока экспозиции.

Сокращенный срок экспозиции при продаже подобной недвижимости составляет 1 месяц (Задание на оценку).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление периода дисконтирования t_d , рассчитываемого по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

Таким образом, продолжительность периода дисконтирования составляет 9 месяцев или 0,75 года.

Пятым этапом при определении ликвидационной стоимости объекта оценки является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

В качестве ставки дисконтирования оценщик принимает значения ключевой ставки ЦБ РФ на 31.07.2025 в размере 18,00%²⁴

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ($K_э$) используется матрица, отраженная в таблице ниже.

Таблица 24. Зависимость коэффициента эластичности спроса по цене ($K_э$) и поправочного коэффициента от подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта (срок экспозиции)	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента $K_э$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
	Средняя	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Значительная	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68

²⁴ Источник информации: Ключевая ставка Банка России | Банк России

Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Консалтинговая группа «КАПЕРВУД», 2003.

Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки среднее (срок экспозиции объекта оценки по рыночной стоимости – 9 месяцев). Степень специализации объекта оценки незначительная. Тогда коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен 0,85.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение затрат на его реализацию.

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

- 7% - оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №119-ФЗ от 21.07.97 г., до его отмены);

- 3% - оплата прочих специалистов²⁵.

Таким образом коэффициент, учитывающий затраты на реализацию объекта ликвидации, составит 0,9.

Девятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{k_{\text{э}} \times k_{\text{зр}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{\text{д}} \times m}} = \frac{0,85 \times 0,9}{\left(1 + \frac{0,18}{12}\right)^{0,75 \times 12}} = 0,679$$

Десятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости.

Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта C_P на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L):

$$C_L = C_P \times k_L$$

²⁵ Источник информации: http://moslawyer.ru/upload/block_screen.pdf

Расчет ликвидационной стоимости приведен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	46 406 000,00
Ставка дисконтирования, %	16,50%
Разумный срок экспозиции, мес.	8,5
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,85
Коэффициент, учитывающий затраты на реализацию объекта ликвидации	0,900
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	0,69
Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	32 020 140,00

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

32 020 140 (Тридцать два миллиона двадцать тысяч сто сорок) рублей с НДС

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что итоговая величина стоимости объекта оценки (Нежилое помещение общей площадью 154,2 кв.м, кадастровый №78:12:0633102:127873, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1) на дату оценки 11.12.2025, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 26. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Итоговая величина стоимости объекта оценки ²⁶	
Рыночная стоимость, руб.	46 406 000 (Сорок шесть миллионов четыреста шесть тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	32 020 140 (Тридцать два миллиона двадцать тысяч сто сорок) руб.

Объектом оценки является недвижимое имущество (нежилое помещение). Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности (Единый регистрационный номер доверенности 7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d от 23.09.2024)

О.В. Ходаева

Оценщик

Н.М. Фищенко

18.12.2025

²⁶ При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации»; Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147); пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.
- Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под редакцией Лейфера Л.А.;
- «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- Данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.10.2025 г.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

13.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото 1. Вид на здание, в котором расположен объект оценки



Фото 2 Входная группа



Фото 3. Фасад здания с адресной табличкой

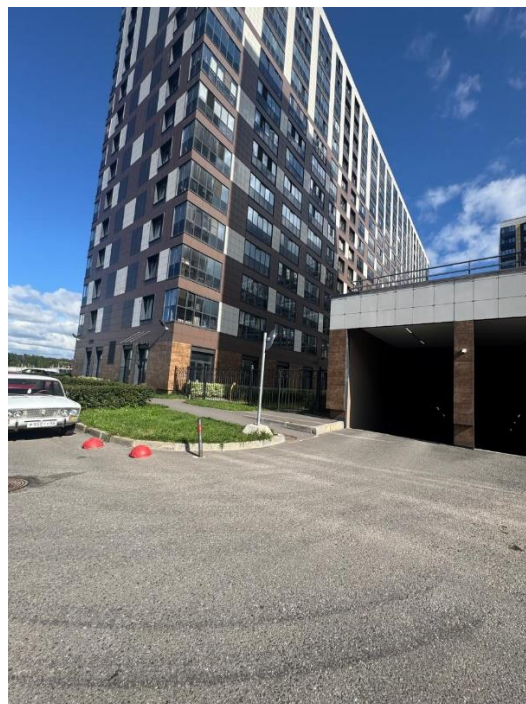


Фото 4. Панарамный вид здания



Фото 4. Помещения объекта оценки



Фото 5. Помещения объекта оценки



Фото 6. Помещения объекта оценки



Фото 7. Помещения объекта оценки



Фото 8 Помещение, вид внутри



Фото 9. Помещение, вид внутри



Фото 10. Помещение, вид внутри



Фото 11. Помещение, вид внутри

**13.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

*Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
№КУВИ-001/2025-198508881 от 28.10.2025*

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.11.2025, поступившего на рассмотрение 19.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.11.2025г. № КУВИ-001/2025-211341077			
Кадастровый номер:	78:12:0633102:12873		
Номер кадастрового квартала:	78:12:0633102		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Ультрамариновая улица, дом 8, строение 1, помещение 33Н		
Площадь:	154,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	25788463,42		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:12:0633102:12847		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.11.2025г. № КУВИ-001/2025-211341077			
Кадастровый номер:		78:12:0633102:12873	
Сведения о кадастровом инженерере:		Иулина Дарья Александровна, СНИЛС 12752550250, договор на выполнение кадастровых работ от 22.07.2020 № 06/20/89-ТС, дата завершения кадастровых работ: 09.04.2021	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB3A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.11.2025г. № КУВИ-001/2025-211341077			
Кадастровый номер:		78:12:0633102:12873	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЬФ", ИНН: 2915003272, ОГРН: 1042901401180
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:12:0633102:12873-78/011/2023-3 06.12.2023 17:33:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		06.12.2023 17:33:15
	номер государственной регистрации:		78:12:0633102:12873-78/011/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.12.2023 по 30.11.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи нежилого помещения, № 33и009-ПУЛЬС/О/КП/О, выдан 30.11.2023 Договор ипотеки, № 2915003272-23-3301, выдан 26.12.2023 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки № 2915003272-23-3301 от 26.12.2023 г., № 1, выдан 28.06.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

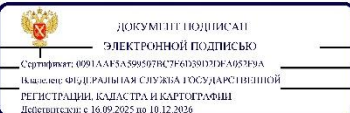
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A03A599307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		ИНИЦИАЛЫ, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.11.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-211341077			
Кадастровый номер:		78:12:0633102:12873	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.11.2025г. № КУВИ-001/2025-211341077			
Кадастровый номер: 78:12:0633102:12873		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091A4F5A599597BC7F6D3807DFA057F9A Имя: Илья Владимирович Регистрация: 16.09.2025 до 18.12.2026		

ДОГОВОР № 33Н009-ПУЛЬС/О/КП/О
купли-продажи нежилого помещения

Санкт-Петербург

«30» ноября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», ("Setl City", LTD), ИНН 7810212380/КПП 781401001, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты г. Санкт-Петербурга № 223084 от 28 ноября 2000 г., Свидетельство о государственной регистрации № 128015, основной государственный регистрационный номер 1027804904379 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 002298914 от 17.12.2002г.), изменения наименования Общества зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.12.2006 года (Свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ серия 78 № 005718158 от 20.12.2006г.), место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б, именуемое далее «**Продавец**», в лице **Чукиной Светланы Анатольевны**, действующей на основании доверенности от 12.03.2019г., зарегистрированной в реестре за № 78/165-н/78-2019-1-1768, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Мерзляковой Анной Леонидовной, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Эльф», ИНН: 2915003272, КПП 781001001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Санкт-Петербургу 19.05.2022 года за ОГРН 1042901401180, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 №000116646, местонахождения: 196247, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Новоизмайловское, пр-кт Ленинский, д. 160, литера А, часть нежилого помещения 27-н (ч.п.№783,784), административный номер 807, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Директора **Байдиной Валентины Анатольевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «**Продавец**» продал, а «**Покупатель**» купил нежилое помещение № 33Н, общей площадью 154,20 квадратных метра, подъезд № 1, на 1 этаже, кадастровый номер: 78:12:0633102:12873, расположенную по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом 34, корпус 4, строение 1.

2. Указанное нежилое помещение принадлежит «**Продавцу**» на праве собственности, запись о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости № 78:12:0633102:12873-78/011/2023-1 от «14» сентября 2023 года.

3. Цена нежилого помещения по настоящему Договору составляет 34 810 650,00 (Тридцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС, исчисленный по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. Цена нежилого помещения оплачивается «**Покупателем**» в следующем порядке:

4.1. На дату подписания настоящего договора часть цены нежилого помещения в сумме 12 519 158,00 (Двенадцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч сто пятьдесят восемь) рублей 00 копеек оплачена за счёт собственных денежных средств «**Покупателя**».

4.1.1. Часть собственных денежных средств в размере 291 492,00 (Двести девяносто одна тысяча четыреста девяносто два) рубля 00 копеек будет оплачена «**Покупателем**» не позднее 04.12.2023 г.

4.2. Оставшаяся часть цены нежилого помещения в сумме 22 000 000,00 (Двадцать два миллиона) рублей 00 копеек оплачивается «**Покупателем**» за счёт целевых кредитных средств, предоставленных «**Покупателю**» Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк), находящегося по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, ИНН 7707083893, КПП 997950001, ОГРН 1027700132195, корреспондентский счет № 30101810500000000653, (далее по тексту – «**Банк**»), на основании Кредитного договора №291500272-23-3 от «30» ноября 2023 г., заключенного в г. Санкт-Петербурге (далее - Кредитный договор) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на «**Покупателя**».

В соответствии с Кредитным договором предоставлен кредит в сумме 22 000 000,00 (Двадцать два миллиона) рублей 00 копеек на срок 120 месяцев с взиманием 20,00% годовых за пользование кредитом до регистрации права собственности «**Покупателя**» на нежилое помещение с возникновением в силу закона ипотеки нежилого помещения в пользу Банка, и 19,71 % годовых после оформления нежилого помещения в собственность «**Покупателя**» с возникновением в силу закона ипотеки нежилого помещения в пользу Банка, и предоставления в Банк подтверждающих документов.

4.3.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются посредством безотзывного покрытого аккредитива, открытого на следующих условиях:

Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива - 22 000 000,00 (Двадцать два миллиона)

Срок действия аккредитива – 30 дней

Получатель: ООО «Сэтл Сити»,

ИНН 7810212380 / КПП 781401001

Р/сч: 40702810655000101000

в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк»

К/сч: 30101810500000000653 БИК: 044030653

Для исполнения аккредитива в ПАО Сбербанк предоставляется Оригинал¹/ копию² выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей право собственности Покупателя на **Нежилое помещение** кадастровый номер: **78:12:0633102:12873**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом 34, корпус 4, строение 1** и наличие обременения - ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк.

Документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены в виде электронного документа или в виде скана-образа документов с использованием защищенной системы обмена данными по СберБизнес или с использованием электронной почты при заключении с Банком соглашения об электронном документообороте.

Все комиссии ПАО Сбербанк по аккредитиву оплачиваются Покупателем.

5. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности «Покупателя» на нежилое помещение), нежилое помещение считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Залогодержателем является Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – «Покупатель».

5.1. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у «Продавца» на указанное нежилое помещение не возникает.

5.2. «Покупатель» обязан предоставить в Банк заявление о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Залогодержателя.

6. «Покупатель» ознакомлен с техническим (строительным) состоянием нежилого помещения и претензий к «Продавцу» не имеет.

7. До составления настоящего договора нежилое помещение никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

8. «Продавец» обязуется передать «Покупателю», а «Покупатель» принять у «Продавца» нежилое помещение по акту приема-передачи в течение 120 (ста двадцати) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности на «Покупателя» и поступления на расчетный счет «Продавца» в полном объеме цены нежилого помещения, указанной в п.3 Договора. С момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения считается переданным «Покупателю», а обязательство «Продавца» по передаче нежилого помещения «Покупателю» - исполненным в полном объеме и надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, и обязанность по оплате эксплуатационных расходов переходят на «Покупателя».

8.1. Качество передаваемого нежилого помещения соответствует обязательным строительным нормам и правилам, утвержденным уполномоченными государственными органами, а также Требованиям к качеству возводимых объектов недвижимости и порядку их приемки, утвержденным Продавцом (далее – Требования к качеству).

Покупатель подтверждает, что ознакомлен с Требованиями к качеству (документ также размещен на сайте <https://setlgroup.ru/>). Стороны согласовали применение Требований к качеству, в том числе при приемке нежилого помещения Покупателем.

9. Право собственности на нежилое помещение переходит к «Покупателю» с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

10. Стороны обязуются за свой счет нести расходы по регистрации перехода права собственности от «Продавца» к «Покупателю» в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

11. «Покупатель» обязуется совместно с «Продавцом» подать в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), документы на государственную регистрацию перехода права собственности от «Продавца» к «Покупателю» в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и исполнения Покупателем обязательства по открытию аккредитива (п.4.3.1. Договора) путем осуществления следующих действий:

11.1. обратиться к «Продавцу» по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре для согласования даты, места и времени явки в орган регистрации прав;

11.2. в случае невозможности «Покупателя» представить документы на государственную регистрацию посредством личного обращения в орган регистрации прав – в указанный выше срок выдать «Продавцу» нотариально удостоверенную доверенность на представление полномочий в указанном органе либо выдать указанную нотариально удостоверенную доверенность иному представителю и обеспечить выполнение представителем обязанности «Покупателя», предусмотренной п. 11. настоящего Договора, а также предоставить пакет документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства;

11.3. в случае самостоятельной подачи «Покупателем» в орган регистрации прав заявления и документов на государственную регистрацию перехода права собственности и неисполнения пунктов 11.1., 11.2. настоящего Договора, «Покупатель» обязан до истечения срока, указанного в п. 11. Договора, представить «Продавцу» по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре, копию описи документов, принятых для оказания государственных услуг (расписки), подтверждающей подачу в орган регистрации прав заявления и документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Действие по передаче «Продавцу» указанной расписки, «Покупатель» обязан осуществить в течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой односторонней подачи «Покупателем» документов в орган регистрации прав.

¹ в форме документа на бумажном носителе, выданного уполномоченным органом / в форме документа на бумажном носителе с удостоверительной надписью нотариуса о тождественности электронного документа документу на бумажном носителе / в форме электронного документа с УКЭП уполномоченного органа

² в форме документа на бумажном носителе, выданного уполномоченным органом / в форме документа на бумажном носителе с удостоверительной надписью нотариуса о тождественности электронного документа документу на бумажном носителе

12. В случае нарушения «Покупателем» обязанности, предусмотренной п. 11 настоящего Договора, «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» пени в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день просрочки, а также возместить «Продавцу» убытки, вызванные задержкой государственной регистрации перехода права собственности.

12.1. В случае нарушения «Покупателем» обязанности, предусмотренной п. 8 настоящего Договора, «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» пени в размере 0,5 % от цены Договора за каждый день просрочки.

13. Стороны подтверждают, что им известно содержание статей 30, 31, 36-38 ЖК РФ.

14. Стороны Договора подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

15. В случае нарушения «Покупателем» срока/порядка оплаты нежилого помещения, предусмотренного п. 4 Договора, «Продавец» вправе взыскать с «Покупателя», а «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» пени в размере 0,5 % от цены Нежилого помещения за каждый день просрочки.

16. В случае нарушения «Покупателем» срока/порядка оплаты нежилого помещения, предусмотренного п. 4 Договора, «Продавец» в любом случае имеет право отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата нежилого помещения путем направления «Покупателю» соответствующего уведомления.

17. В случае одностороннего отказа «Продавца» от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления «Покупателю» уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

18. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 16 Договора, «Продавец» осуществляет возврат «Покупателю» денежных средств, оплаченных по настоящему Договору, в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения Договора, с удержанием штрафа в размере 10 % от цены нежилого помещения, но не более фактически внесенных Покупателем денежных средств в счёт оплаты цены нежилого помещения.

19. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Покупателя устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Продавцу указанной претензии. В случае невозможности решить спор в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

20. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на указанное нежилое помещение не возникает.

21. Срок, в течение которого Покупатель вправе предъявить претензии Продавцу в связи с обнаружением недостатков нежилого помещения, составляет два года с даты передачи нежилого помещения по акту в соответствии с п. 1 ст. 19 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».

22. Договор вступает в силу с момента подписания.

23. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, два - для «Покупателя», один - для «Продавца», один - в регистрирующий орган.

«Продавец»: ООО «Сэтл Сити»,
197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б
ИНН 7810212380 / КПП 781401001
ОГРН 1027804904379

Р/сч: 40702810655000101000
в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк»
К/сч: 30101810500000000653 БИК: 044030653

«Покупатель»: Общество с ограниченной ответственностью «Эльф»,
196247, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Новоизмайловское, пр-кт Ленинский, д. 160, литера
А, часть нежилого помещения 27-н (ч.п.№783,784), административный номер 807,
ИНН: 2915003272, КПП 781001001,
р/сч: 40702810814390001590 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва
к/сч: 30101810145250000411, БИК 044525411
тел. 8-911-574-18-79 e-mail: STOurdoma@yandex.ru

Абонентский номер 8-911-574-18-79 и адрес электронной почты STOurdoma@yandex.ru для передачи кассового чека (бланка строгой отчетности) в электронной форме.

Продавец:

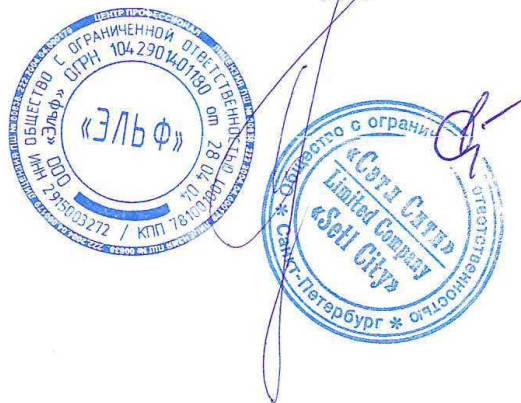


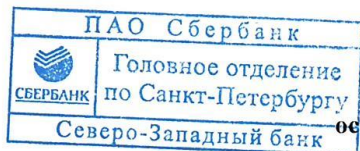
(Чукина С.А.)

Покупатель:



(Байдина В.А.)





Акт

осмотра объекта недвижимости

Дата осмотра	« 08 » 08 2025	Время осмотра	« 12 » час. « 00 » 00 мин.
Место проведения осмотра	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб 134 к 4 стр 1 (город, улица, номер дома, наименование организации)		
Осмотр объекта проводил	долж. <u>с.м. Лихаченко Андрей Сергеевич</u> (должность работника Банка) (Ф.И.О. полностью)		
При осмотре объекта присутствовали ¹ :	☐ владетель объекта ☐ доверенное лицо владельца объекта <u>Руденкова И.В.</u> (указать Ф.И.О. полностью доверенного лица)		
Параметры осматриваемого объекта недвижимости:			
Свидетельство о государственной регистрации права:			
Кадастровый (или условный) номер:	78:12:0633102 / 12873		
Вид права на объект:	Ипотека		
Объект (описание):	Кемское		
Адрес нахождения объекта:	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб 134 к 4 стр 1		
Общая площадь объекта:	154,2 м ²		

Собственник (владетель) объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Эльф» (для физ. лица - Ф.И.О.; для юр. лица - наименование организации и ФИО руководителя)
(почтовый адрес, телефон владельца объекта (для юр. лица - юридический адрес, банковские реквизиты))	

¹ В случае отказа Заемщика от осмотра в акте проставляется соответствующая отметка (с указанием даты и подписи сотрудника Банка)

ПРИ ОСМОТРЕ УСТАНОВЛЕНО:

(указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Результат визуальной оценки:



положительный



отрицательный

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):

ПОДПИСИ:

От Банка:

(должность работника Банка)

(подпись)

Михайленко А.С

(Фамилия и инициалы)

Владелец объекта /
доверенное лицо
объекта

владельца

(подпись)

Рудоминцева И.В

(Фамилия и инициалы)

Акт приема-передачи
к Договору № 33Н009-ПУЛЬС/О/КП/О купли-продажи нежилого помещения
от «30» ноября 2023 года

Санкт-Петербург

«17» января 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», ИНН 7810212380/КПП 781401001, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты г. Санкт-Петербурга № 223084 от 28 ноября 2000 г., Свидетельство о государственной регистрации № 128015, основной государственный регистрационный номер 1027804904379 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 002298914 от 17.12.2002г.), изменение наименования Общества зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.12.2006 года (Свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ серия 78 № 005718158 от 20.12.2006г.), место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б, именуемое далее «**Продавец**», в лице Осипович Елены Леонардовны, действующего на основании доверенности от 12.03.2019 г., зарегистрированной в реестре за №78/165-н/78-2019-1-1768 и удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Мерзляковой Анной Леонидовной, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Эльф», ИНН: 2915003272, КПП 781001001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Санкт-Петербургу 19.05.2022 года за ОГРН 1042901401180, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 №000116646, местонахождения: 196247, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Новоизмайловское, пр-кт Ленинский, д. 160, литера А, часть нежилого помещения 27-н (ч.п.№783,784), административный номер 807, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Директора Байдиной Валентины Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии со ст.556 ГК РФ составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** в соответствии с Договором № 33Н009-ПУЛЬС/О/КП/О купли-продажи нежилого помещения от «30» ноября 2023 года (далее по тексту – Договор) продал **Покупателю** нежилое помещение №33Н, общей площадью 154,20 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом 34, корпус 4, строение 1.

2. В соответствии с настоящим актом **Продавец** передал **Покупателю**, а **Покупатель** принял указанное нежилое помещение. Переданное нежилое помещение соответствует условиям Договора и не имеет каких-либо недостатков.

3. С момента передачи нежилого помещения по настоящему акту риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения переходит на **Покупателя**.

4. Стороны не имеют друг к другу финансовых и иных претензий. **Покупатель** не имеет претензий к **Продавцу** по качеству передаваемого нежилого помещения.

5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

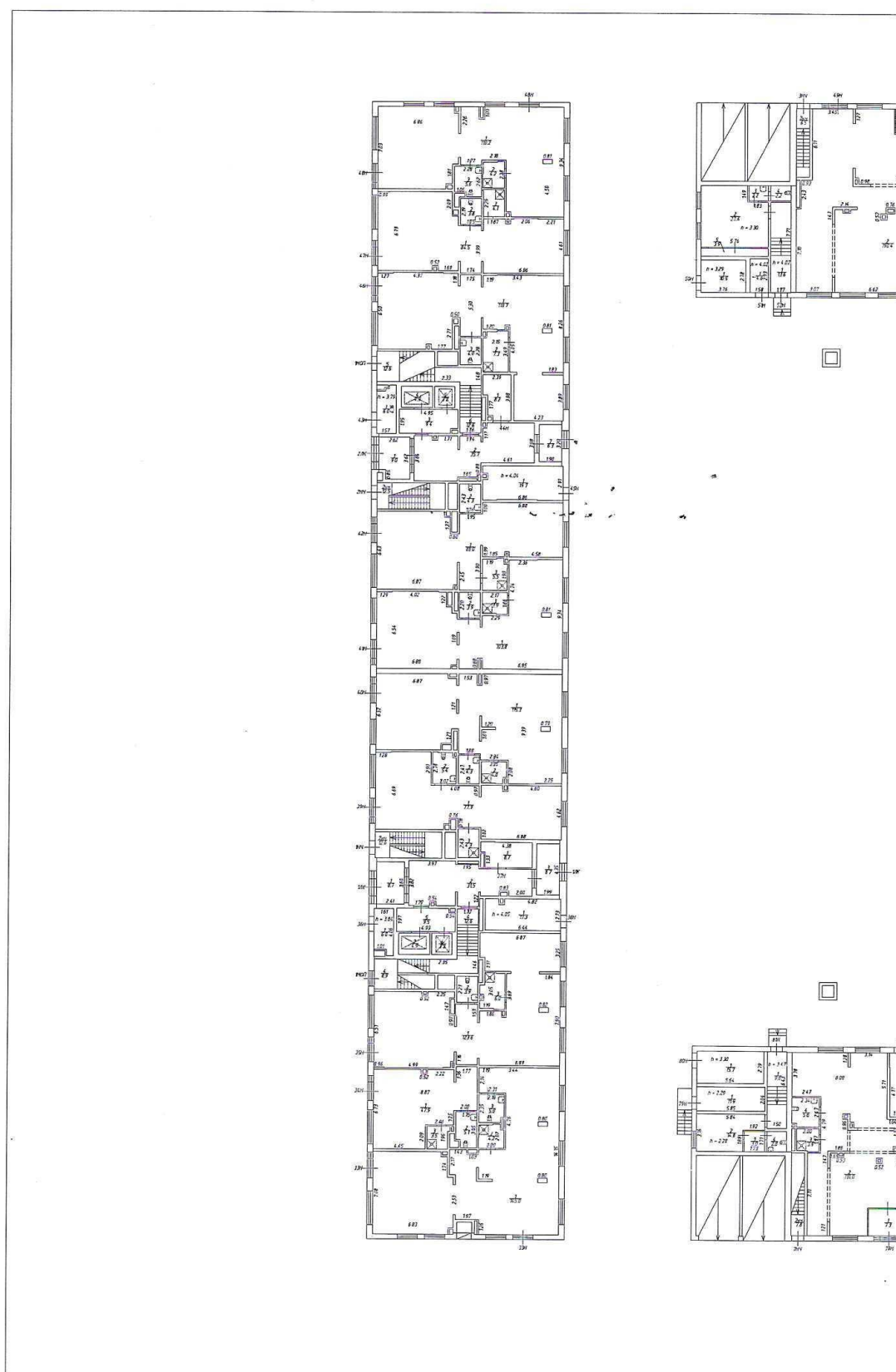


/Осипович Е.Л./

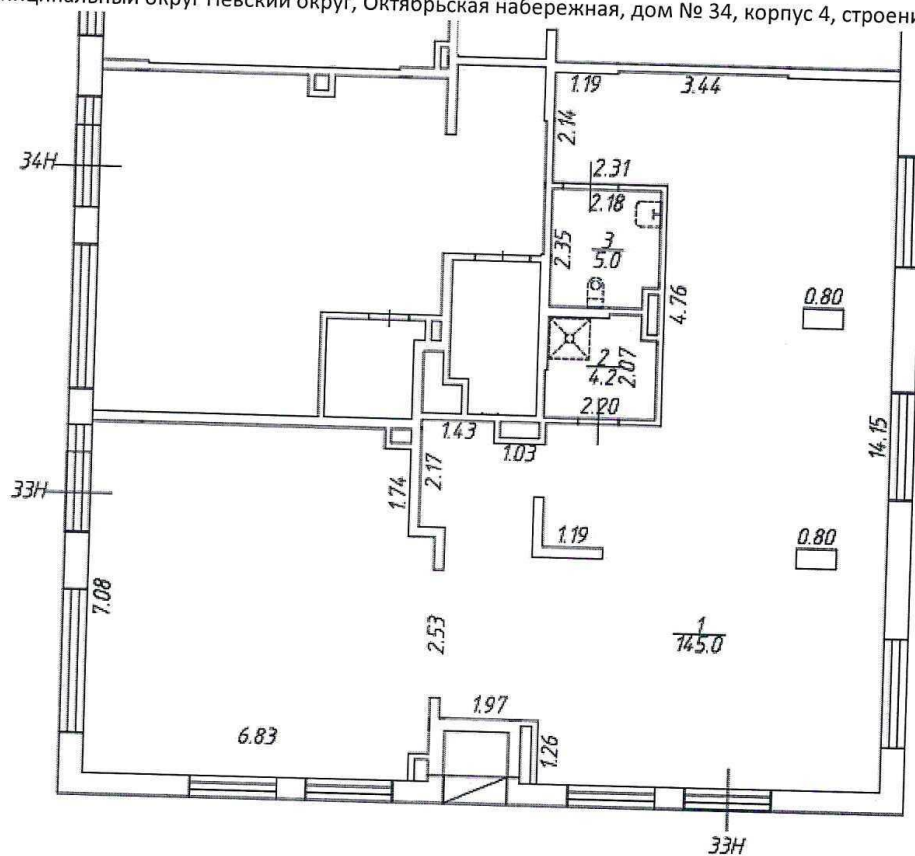


/Опт Покупателя:

/Байдина В.А./



Санкт-Петербург г, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом № 34, корпус 4, строение 1



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № 33Н009-ПУЛЬС/О/ПКП/О
купли-продажи нежилого помещения

Санкт-Петербург

«04» марта 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», ИНН 7810212380/КПП 781401001, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты г. Санкт-Петербурга № 223084 от 28 ноября 2000 г., Свидетельство о государственной регистрации № 128015, основной государственный регистрационный номер 1027804904379 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 002298914 от 17.12.2002г.), изменение наименования Общества зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.12.2006 года (Свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ серия 78 № 005718158 от 20.12.2006г.), место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б, именуемое далее «**Продавец**», в лице **Осипович Елены Леонардовны**, действующей на основании **доверенности №2 от 11.01.2021г.**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Эльф», ИНН: 2915003272, КПП 291501001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №2 по Архангельской области 28.04.2004 года за ОГРН 1042901401180, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 №000116646, местонахождения: 165720, Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома, ул. Паламьшская, д. 5, именуемое далее «**Покупатель**», в лице Директора **Байдиной Валентины Анатольевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче Продавцом в собственность Покупателя (далее по тексту - «**Основной договор**») нежилое помещение **33Н** общей площадью **154,20 кв. м.**, подъезд № **1**, на **1** этаже (далее – нежилое помещение), в жилом доме, расположенном по адресу: **Санкт-Петербург г, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом № 34, корпус 4, строение 1** (далее – **Объект**).

1.2. Продавец приобретает право собственности на вышеуказанное нежилое помещение на основании:

- Разрешения на строительство № 78-012-0423-2018 от 05.06.2018 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-12-54-2020 от «24» декабря 2020 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Стороны договорились, что Основной договор будет подписан не позднее **«30» июня 2023 года** при условии наступления следующих условий:

- регистрации права собственности Продавца в отношении нежилого помещения;

- выполнения Покупателем обязанностей, указанных в п. 2.5, п. 3.3. Договора.

Выполнение Покупателем обязанностей, указанных в п. 2.5, п. 3.3. Договора, является обязательным условием для заключения Основного договора.

1.4. Основной договор будет заключен в простой письменной форме.

1.5. Нежилое помещение, указанное в п. 1.1. Договора, имеет следующие характеристики:

1.5.1. Передача помещения покупателю производится без отделки помещений.

1.5.2. Инженерные коммуникации:

- Отопление - отдельное от жилой части.

- Холодное водоснабжение – без внутренней разводки, без установки оборудования, с установкой узла учета для каждого встроенного помещения.

- Точка подключения электроснабжения – электрический щит в помещении, без разводки.

- Вентиляция – отдельная от вентиляции квартир, установка необходимого вентиляционного оборудования и разводка воздуховодов выполняются Покупателем самостоятельно.

1.5.3. Полы – фиброцементная стяжка.

1.5.4. Входные двери – по проекту, без установки внутренних дверей.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения Основного договора нежилое помещение, указанное в п. 1.1. Договора, не будет обременено залогом (ипотекой), права Продавца на нежилое помещение не будут состоять в споре и под арестом, указанное нежилое помещение не будет являться предметом предварительного договора купли-продажи с иными лицами.

1.7. Право собственности на нежилое помещение, указанное в п. 1.1. Договора, а также право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.8. Стороны обязуются до момента подписания договора купли-продажи осуществить осмотр нежилого помещения с подписанием акта осмотра.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Продавец обязуется до наступления срока, указанного в п. 1.3. Договора, подготовить все необходимые со своей стороны документы для заключения Основного договора и письменно известить Покупателя о готовности заключить Основной договор. В целях толкования настоящего и последующих пунктов, содержащих указание на отправление уведомления, Стороны установили, что Покупатель считается получившим уведомление с момента вручения соответствующего уведомления ему лично либо по истечении 7 (семи) календарных дней с даты направления уведомления по адресу, указанному в Договоре, либо указанному Покупателем в письменной форме.
- 2.2. Продавец обязуется передать Покупателю нежилое помещение, указанное в п. 1.1. Договора и, отвечающее характеристикам, указанным в п. 1.5. Договора, в день подписания Основного договора, имеющего силу передаточного акта. С момента подписания Основного договора нежилое помещение считается переданным Покупателю, а обязательство Продавца по передаче нежилого помещения Покупателю - исполненным в полном объеме и надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, и обязанность по оплате эксплуатационных расходов переходят на Покупателя.
- 2.3. Покупатель обязуется оплатить стоимость нежилого помещения по Основному договору в порядке, определенном п.3.2. Договора.
- 2.4. Покупатель обязуется в срок, согласованный с Продавцом, но не позднее срока подписания Основного договора, указанного в п. 1.3 Договора, подписать Основной договор.
- 2.5. Покупатель обязуется не позднее дня подписания Основного договора предоставить со своей стороны Продавцу документы, необходимые для заключения Основного договора (нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Основного договора или нотариально удостоверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ).
- 2.6. В случае если Основной договор не был подписан в срок, указанный в п.1.3 Договора по вине Покупателя, Покупатель обязуется компенсировать Продавцу затраты на содержание нежилого помещения пропорционально его площади с даты истечения срока указанного в п. 1.3 Договора до даты подписания Основного договора, исходя из стоимости эксплуатации 1 кв.м. нежилого помещения в месяц в соответствии с выставленным счетом, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления об оплате, направляемого в порядке, установленном п.6.2 настоящего Договора.

3. ЦЕНА ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

- 3.1. Стороны договорились, что цена нежилого помещения по Основному договору составляет **34 810 650,00 (Тридцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей**, в т.ч. в том числе НДС, исчисленный по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации.
- 3.2. Покупатель осуществляет оплату цены нежилого помещения посредством внесения наличных денежных средств в кассу Продавца, либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, либо иным, незапрещенным законодательством способом. В случае проведения взаимозачетов, датой исполнения обязательств Покупателя по оплате считается дата подписания актов взаимозачета. В случае перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца датой исполнения обязательств по оплате цены основного договора считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.
- 3.3. С целью обеспечения исполнения обязательств по заключению Основного договора, Покупатель вносит в кассу, либо на расчетный счет Продавца денежные средства (обеспечительный взнос), их размер и условия внесения определяются Сторонами в соглашении об обеспечении исполнения обязательства. Указанное соглашение подписывается не позднее даты заключения настоящего Договора.
- 3.4. Обеспечение, предоставляемое Покупателем в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора, является в силу п. 1 ст. 329 ГК РФ, ст. 381.1 ГК РФ договорным способом обеспечения исполнения обязательств; к отношениям Сторон, вытекающим из предоставления обеспечения, положения действующего гражданского законодательства о залоге (ст. ст. 334-358 ГК РФ) или задатке (ст.ст. 380-381 ГК РФ) не применяются.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п.п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы Основного договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Оплата неустойки осуществляется любым незапрещенным законодательством способом. Обязанность Покупателя по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Продавцом соответствующего требования о ее взыскании.
- 4.3. В случае нарушения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 2.4. Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 0,5 % от цены Основного договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Оплата неустойки осуществляется любым незапрещенным законодательством способом. Обязанность Покупателя по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Продавцом соответствующего требования о ее взыскании.
- 4.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой

стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Продавец не несет ответственности, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений при условии наличия факта обращения Продавца или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

В случае самовольного выполнения Покупателем перепланировки, переустройства (переоборудования) нежилого помещения, переноса системы электропроводки и иных коммуникаций, Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, ограничить Покупателя свободный доступ в нежилое помещение, установив собственные входные двери и замки, за счет Покупателя привести нежилое помещение и общее имущество собственников Объекта в состояние, соответствующее проекту, а также потребовать от Покупателя уплаты штрафа в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение условий Договора. Покупатель обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего требования Продавца оплатить Продавцу штраф в размере, указанном в настоящем пункте и компенсировать Продавцу и/или третьим лицам убытки в размере и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством. Стоимость самовольно выполненных Покупателем отдельных и неотделимых улучшений в нежилом помещении, находящихся в нежилом помещении при ее возврате Продавцу, возмещению Покупателю не подлежит. Покупатель несет ответственность по возмещению Продавцу и/или третьим лицам убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора.

5. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, при этом прекращаются обязательства Сторон по подписанию Основного договора.

5.2. В одностороннем (внесудебном) порядке Стороны могут расторгнуть настоящий Договор при наступлении следующих условий:

5.2.1. В случае если Покупатель уклоняется от исполнения обязанностей по заключению Основного договора (п.2.4 Договора), и/или по заключению Соглашения об обеспечении исполнения обязательства (п.3.3 Договора) более, чем на 10 (десять) рабочих дней, Продавец вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Покупателю.

5.2.2. В случае если Продавец уклоняется от заключения Основного договора более, чем на 10 (десять) рабочих дней Покупатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Продавцу.

5.2.3. В случае если Покупатель уклоняется от исполнения обязанностей по внесению обеспечительного взноса (3.3 Договора), Продавец вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Покупателю.

В случае самовольного выполнения Покупателем перепланировки, переустройства (переоборудования) нежилого помещения, переноса системы электропроводки и иных коммуникаций, Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления Покупателю.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Покупатель в срок, согласованный с Продавцом, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Основного договора, за свой счет обязуется произвести необходимые действия для регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. При изменении реквизитов Сторон (адрес, телефон и т.п.) Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно направлено адресату заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, либо по адресу, указанному в последнем извещении об изменении реквизитов или передано адресату под роспись. Уведомление или сообщение в любом случае считаются полученными адресатом по истечении 7 (семи) дней с момента их направления адресату вышеуказанными способами.

6.3. Любое переустройство нежилого помещения Покупатель вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. С момента подписания Основного договора к Покупателю переходят все риски, связанные с производством таких работ, их согласованием, регистрацией и т.п.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до заключения Основного договора.

7.2. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

7.3. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

7.4. Покупатель дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Покупателю, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Продавцом (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с куплей-продажей недвижимости, с обеспечением исполнения обязательств Продавца по передаче недвижимого имущества, в целях исполнения обязательств по оплате Договора, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, а также в целях сбора

и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Покупатель согласен, что обработка его персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Строй» ИНН 7810489897, расположенным по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корп. 1, стр. 1, оф. 507, а также банками, осуществляющими перечисление денежных средств по договору. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Продавцом договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

7.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Покупателя устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Продавцу указанной претензии. В случае невозможности решить спор в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.6. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.7. Приложение № 1: Форма Основного договор купли-продажи нежилого помещения.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити»,

197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б
ИНН 7810212380, КПП 781401001

Р/сч: 40702810655000101000 в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк»

К/сч: 30101810500000000653 БИК: 044030653

Р/сч: 40702810647000001491 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/сч: 30101810900000000790 БИК: 044030790

Р/сч: 407028105680000007209 в Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге

К/сч 30101810200000000704 БИК 044030704

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью «Эльф»,

165720, Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома, ул. Паламышская, д.5,

ИНН: 2915003272, КПП 291501001,

р/сч: 40702810814390001590 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва

к/сч: 30101810145250000411, БИК 044525411

тел. 8-911-574-18-79 e-mail: STOurdoma@yandex.ru

Абонентский номер 8-911-574-18-79 и адрес электронной почты STOurdoma@yandex.ru для передачи кассового чека (бланка строгой отчетности) в электронной форме.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Покупатель:

_____ (Осипович Е.Л.)

_____ (Байдина В.А.)

Приложение № 1 к Договору 33Н009-ПУЛЬС/ОЛКП/О
от «04» марта 2022г.
«Форма основного договора купли-продажи»

ДОГОВОР № _____
купли-продажи нежилого помещения

Санкт-Петербург

«___» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», ИНН 7810212380/КПП 781401001, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты г. Санкт-Петербурга № 223084 от 28 ноября 2000 г., Свидетельство о государственной регистрации № 128015, основной государственный регистрационный номер 1027804904379 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 002298914 от 17.12.2002г.), изменение наименования Общества зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.12.2006 года (Свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ серия 78 № 005718158 от 20.12.2006г.), место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б, именуемое далее «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое далее, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил нежилое помещение _____, общей площадью _____ квадратных метров, кадастровый номер: _____, расположенное по адресу: **Санкт-Петербург г, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом № 34, корпус 4, строение 1**

2. Указанное нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на праве собственности на основании _____, согласно записи о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости № _____ «___» _____ 20__ года.

3. Цена нежилого помещения по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС, исчисленный по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» сумму, указанную в п. 3 Договора, в день подписания настоящего Договора. Стороны договорились, что до момента оплаты суммы, указанной в п. 3 настоящего Договора, нежилое помещение не находится в залоге у «Продавца».

5. «Покупатель» осуществляет оплату цены нежилого помещения посредством внесения наличных денежных средств в кассу «Продавца», либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Продавца», либо иным, не запрещенным действующим законодательством способом. Датой исполнения обязательств «Покупателя» по оплате в случае проведения взаимозачетов считается дата подписания актов взаимозачета.

6. «Покупатель» ознакомлен с техническим (строительным) состоянием нежилого помещения и претензий к «Продавцу» не имеет.

7. До составления настоящего договора нежилое помещение никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

8. «Продавец» обязуется передать «Покупателю» нежилое помещение, указанное и отвечающее характеристикам, указанным в п. 1 Договора, при подписании настоящего договора, при этом, по соглашению Сторон настоящий Договор имеет силу передаточного акта. С момента подписания настоящего Договора нежилое помещение считается переданным «Покупателю», а обязательство «Продавца» по передаче нежилого помещения «Покупателю» - исполненным в полном объеме и надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, и обязанность по оплате эксплуатационных расходов переходят на «Покупателя».

9. Право собственности на нежилое помещение переходит к «Покупателю» с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

10. «Стороны» обязуются за свой счет нести расходы по регистрации перехода права собственности от «Продавца» к «Покупателю» в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном действующим законодательством.

11. Покупатель обязуется совместно с Продавцом подать в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), документы на государственную регистрацию перехода права собственности от Продавца к Покупателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем осуществления следующих действий:

11.1. обратиться к Продавцу по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре для согласования даты, места и времени явки в орган регистрации прав;

11.2. в случае невозможности Покупателя представить документы на государственную регистрацию посредством личного обращения в орган регистрации прав – в указанный выше срок выдать Продавцу нотариально удостоверенную доверенность на представление полномочий в указанном органе либо выдать указанную нотариально удостоверенную доверенность иному представителю и обеспечить выполнение представителем обязанности Покупателя»,

6795208_04.03.2022_11_16_06

предусмотренной п.11. настоящего Договора, а также предоставить пакет документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства;

11.3. в случае самостоятельной подачи «Покупателем» в орган регистрации прав заявления и документов на государственную регистрацию перехода права собственности и неисполнения пунктов 11.1., 11.2. настоящего Договора, «Покупатель» обязан до истечения срока, указанного в п.11 Договора, представить «Продавцу» по адресу его места нахождения, указанному в настоящем Договоре, копию описи документов, принятых для оказания государственных услуг (расписки), подтверждающей подачу в орган регистрации прав заявления и документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Действие по передаче «Продавцу» указанной расписки, «Покупатель» обязан осуществить в течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой односторонней подачи «Покупателем» документов в орган регистрации прав.

12. В случае нарушения «Покупателем» обязанности, предусмотренной п. 11. настоящего Договора, «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» пени в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день просрочки, а также возместить «Продавцу» убытки, вызванные задержкой государственной регистрации перехода права собственности.

13. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне не выгодных для себя условиях.

14. В случае нарушения «Покупателем» срока оплаты нежилого помещения, предусмотренного п. 4 Договора, «Продавец» вправе взыскать с «Покупателя», а «Покупатель» обязуется оплатить «Продавцу» пеню в размере 0,5 % от цены нежилого помещения за каждый день просрочки.

15. В случае нарушения «Покупателем» срока оплаты нежилого помещения, предусмотренного п. 4 Договора, «Продавец» в любом случае имеет право отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата нежилого помещения путем направления «Покупателю» соответствующего уведомления.

В случае одностороннего отказа «Продавца» от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления «Покупателю» уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При этом «Покупатель» обязуется осуществить возврат нежилого помещения «Продавцу» по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления о расторжении Договора, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты отправки Продавцом указанного уведомления, в состоянии в котором нежилое помещение было передано «Покупателю» при подписании настоящего Договора. Стоимость выполненных «Покупателем» отдельных и неотделимых улучшений в нежилом помещении возмещению «Покупателю» не подлежит.

16. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 15 Договора, «Продавец» осуществляет возврат «Покупателю» денежных средств, оплаченных по настоящему Договору, в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения Договора, с удержанием штрафа в размере 10 % от цены нежилого помещения.

17. Покупатель дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Покупателю, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Продавцом (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с куплей-продажей недвижимости, с обеспечением исполнения обязательств Продавца по передаче недвижимого имущества, в целях исполнения обязательств по оплате Договора, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Покупатель согласен, что обработка его персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Строй» ИНН 7810489897, расположенным по адресу: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корп. 1, стр. 1, оф. 507, а также банками, осуществляющими перечисление денежных средств по договору. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Продавцом договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

18. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии «Покупателя» устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления «Продавцу» указанной претензии. В случае невозможности решить спор в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

19. Договор вступает в силу с момента подписания.

20. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – в регистрирующий орган.

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити»,

197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б
ИНН 7810212380, КПП 781401001

Р/сч: 40702810655000101000 в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк»

К/сч: 30101810500000000653 БИК: 044030653

Р/сч: 40702810647000001491 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/сч: 30101810900000000790 БИК: 044030790

Р/сч: 40702810568000007209 в Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге
К/сч 30101810200000000704 БИК 044030704

«Покупатель»: _____

От Продавца:

От Покупателя:

Форма основного договора согласована сторонами:

Продавец:

Покупатель:

_____(Осипович Е.Л.)

_____(Байдина В.А.)

6795208_04.03.2022_11_16_06

7

СОГЛАШЕНИЕ № 1
об обеспечении исполнения обязательства
к Предварительному договору купли-продажи нежилого помещения 33Н009-ПУЛЬС/О/ПКП/О от «04»
марта 2022г.

Санкт-Петербург

«04» марта 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», ИНН 7810212380/КПП 781401001, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты г. Санкт-Петербурга № 223084 от 28 ноября 2000 г., Свидетельство о государственной регистрации № 128015, основной государственный регистрационный номер 1027804904379 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 002298914 от 17.12.2002г.), изменение наименования Общества зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.12.2006 года (Свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ серия 78 № 005718158 от 20.12.2006г.), место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, наб. Ушаковская, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 509Б, именуемое далее **«Сторона-1»**, в лице **Осипович Елены Леонардовны**, действующей на основании **доверенности №2 от 11.01.2021г.**, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Эльф», ИНН: 2915003272, КПП 291501001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №2 по Архангельской области 28.04.2004 года за ОГРН 1042901401180, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 №000116646, местонахождения: 165720, Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома, ул. Паламышская, д. 5, именуемое далее **«Покупатель»**, в лице Директора **Байдиной Валентины Анатольевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны,
 совместно именуемые далее **«Стороны»**,

1. В соответствии с п. 1 ст. 329 ГК РФ, ст. 381.1 ГК РФ обеспечением исполнения Стороной-2 своих обязательств по заключению Договора купли-продажи (далее – «Договор купли-продажи») на условиях, изложенных в Предварительном договоре купли-продажи нежилого помещения **33Н009-ПУЛЬС/О/ПКП/О от «04» марта 2022г.**, признается денежная сумма (обеспечительный взнос), в размере **34 810 650,00 (Тридцать четыре миллиона восемьсот десять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей.**

2. Сторона-2 производит оплату обеспечительного взноса по следующему графику:

Сумму в размере **10 443 195,00 (Десять миллионов четыреста сорок три тысячи сто девяносто пять) рублей 00 копеек** в срок до «14» марта 2022 года.

Сумму в размере **24 367 455,00 (Двадцать четыре миллиона триста шестьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей 00 копеек** до «04» марта 2023 года.

Оплата обеспечительного взноса производится любым незапрещенным действующим законодательством способом, в том числе наличными в кассу Стороны-1 или в безналичном порядке на расчетный счет Стороны-1

Р/сч: 40702810655000101000 в Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк»
 К/сч: 30101810500000000653 БИК: 044030653

Р/сч: 40702810647000001491 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 К/сч: 30101810900000000790 БИК: 044030790

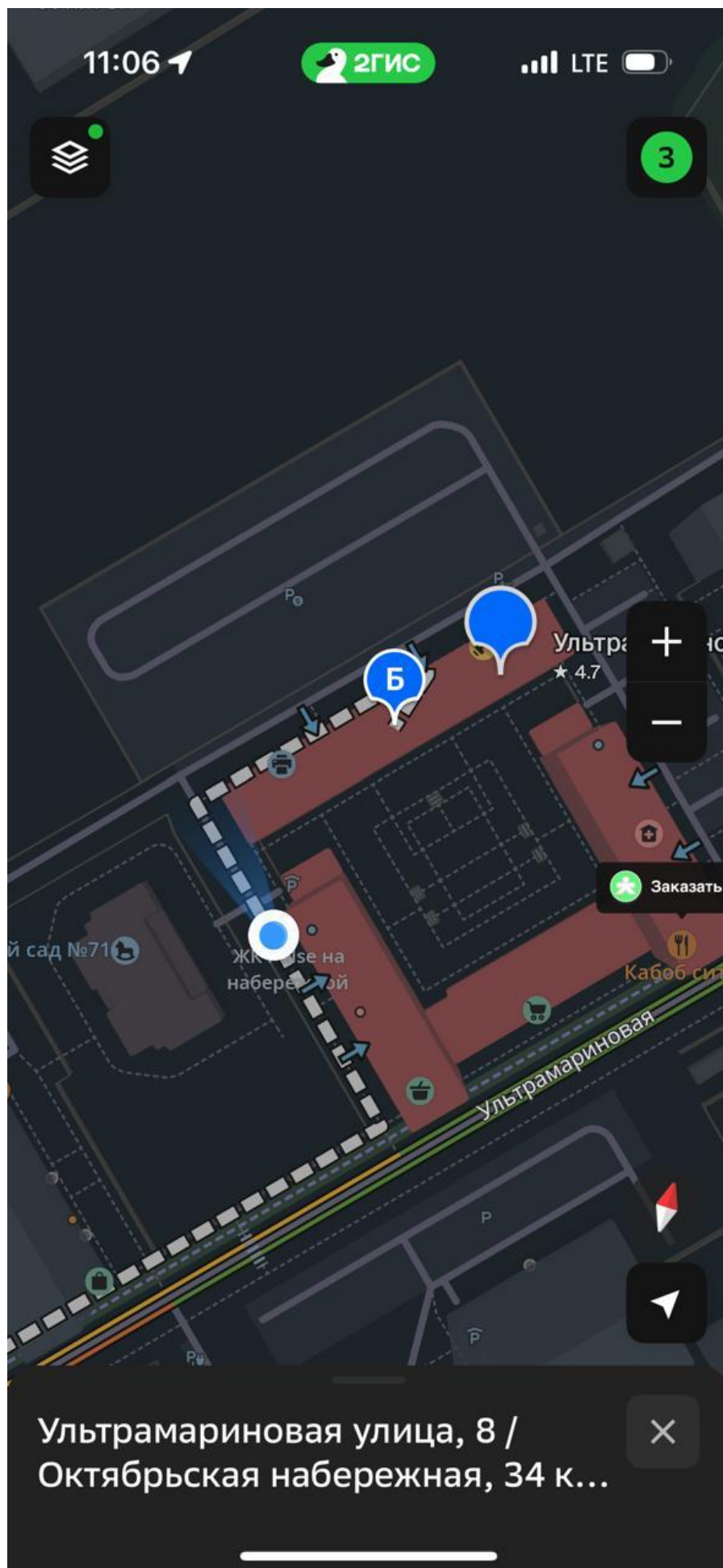
Р/сч: 407028105680000007209 в Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге
 К/сч 30101810200000000704 БИК 044030704

3. При заключении Сторонами Договора купли-продажи на условиях, изложенных в Предварительном договоре купли-продажи нежилого помещения **33Н009-ПУЛЬС/О/ПКП/О от «04» марта 2022г.**, внесенные в качестве обеспечения исполнения обязательства Стороной-2 денежные средства подлежат возврату Стороной-1. Обязательство по возврату денежных средств, внесенных Стороной-2 по настоящему Соглашению, может быть прекращено путем зачета встречных однородных обязательств по оплате стоимости нежилого помещения № **33Н**, расположенного в доме по адресу: **Санкт-Петербург г, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Октябрьская набережная, дом № 34, корпус 4, строение 1**, по Договору купли-продажи, путем подписания соответствующего акта зачета в день подписания Договора купли-продажи.

4. Если Договор купли-продажи не будет заключен по вине Стороны-2 в том числе, но не исключительно, по основаниям, указанным в п.5.2.1. Предварительного договора купли-продажи нежилого помещения, либо по инициативе Стороны-2, при отсутствии вины Стороны-1, Сторона-1 возвращает Стороне-2 внесенные денежные средства в течение 60 (шестидесяти) банковских дней с момента расторжения/прекращения действия Предварительного договора купли-продажи нежилого помещения и предоставления Стороной-2 банковских реквизитов для перечисления денежных средств за вычетом суммы штрафа в размере 10 % от цены нежилого помещения, но не более фактически внесенных денежных средств по настоящему Соглашению, которая остается у Стороны-1.

5. Если Договор купли-продажи не будет заключен по вине Стороны-1, по основаниям, указанным в п. 5.2.2. Предварительного договора купли-продажи нежилого помещения, либо в результате расторжения Предварительного договора купли-продажи по соглашению сторон, а также в случае если Предварительный

6795208_04.03.2022_11_16_06



**13.3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для
сравнительного подхода**

Объект - аналог № 1

циан Умный помощник [Разместить за 0 ₽](#) [Войти](#)

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Невский > Народный > метро Ломоносовская > Октябрьская набережная

Обновлено: сегодня, 10:40 4 просмотра, нет за сегодня, 2 уникальных

Продается помещение свободного назначения, 179 м² в ЖК «Октябрьская набережная»

Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, Октябрьская наб., 102 На карте

🚶 Ломоносовская 6 мин. 🚶 Пролетарская 7 мин. 🚶 Улица Дыбенко 8 мин.

Пожаловаться



9 фото

Площадь 179 м² Этаж 1 из 25 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- | | |
|--------------------------------|--|
| Охват населения | Арендные ставки рядом |
| Пешеходный трафик | Точки притяжения |
| Автомобильный трафик | Конкуренты в радиусе 1 км |
| Средний бюджет семьи по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса |

[Купить отчёт у партнёра](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Жилой комплекс комфорт-класса Октябрьская набережная расположен на первой береговой линии Невы, в перспективной локации рядом с Большим Обуховским мостом. Проект включает 11 домов, детский сад, школу и паркинги.

Налоговая: 24.
Лифты: Есть.

62 507 660 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 60 632 400 ₽ [>](#)

Цена за метр 349 205 ₽
Налог НДС включен: 10 417 943 ₽

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЕЛТОР
РЕНТАВИК Агентство

Клубный дом «Литера»

Бизнес-класс на левом берегу Невы от 10,7 млн ₽. Покупайте в декабре с рождественской скидкой до 5%!

62 507 660 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 60 632 400 ₽ [>](#)

Цена за метр 349 205 ₽
Налог НДС включен: 10 417 943 ₽

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЕЛТОР

Объект - аналог № 2

[Узнать подробнее](#)
[Настроить оповещения](#)
[Ремесленники](#)
[Ремонт](#)
[Ремонт](#)

[Аренда](#)
[Продажа](#)
[Новостройки](#)
[Дома и участки](#)
[Коммерческая](#)
[Ипотека](#)
[Мой дом](#)
[Сделки](#)
[Сервисы](#)
[Приложение Циан](#)
[ПНК](#)

Находимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Невский > № 54 > метро Проспект Большевиков > улица Дыбенко
Обновлено: 10 дек, 18:34 > 8 просмотров, нет за сегодня, 3 уникальных

Продается помещение свободного назначения, 237 м² в ЖК «Цивилизация»

Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Дыбенко, 5к1 [На карте](#)
 60 Проспект Большевиков 7 мин. 60 Улица Дыбенко 25 мин. 60 Ломоносовская 7 мин.

[Пожаловаться](#)

Площадь
237 м²

Этажи
1 из 26

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет у партнера](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Показ в удобное время. С АГЕНТАМИ РАБОТАЕМ И ПЛАТИМ.

Цивилизация - жилой комплекс класса комфорт между Октябрьской набережной и Дальневосточным проспектом. Проект объединяет 25 домов, большая часть из которых сдана и заселена, открыты магазины, работают детский сад и школа.

Налоговая: 24.
 Лифты: Есть.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Контроль доступа.
 Парковка: Наземная.

Описание помещения: Блок состоит из двух помещений - 108.1 м2, 129.2 м2.
 В каждом помещении отдельный вход.
 Электрическая мощность 58.59 кВт.

Планировка: кабинетная. Под чистовую отделку. Высокие потолки. Высота потолка: 3.5м. Тип налогообложения: УСН.
 Лот 75179-68

72 206 400 ₽

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

Цена за метр 304 669 ₽
 Налог УСН

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЭЛТОР
РЕНТАВИК Агентство
 Суперагент

«Коллекционер» от RBI

Квартиры у Каменноостровского от 32.9 млн ₽ на старте. Рассрочка 4 по 25%.
 Новогодние скидки до 5%!

Цена за метр 304 669 ₽
 Налог УСН

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЭЛТОР
РЕНТАВИК Агентство
 Суперагент

«Коллекционер» от RBI

Квартиры у Каменноостровского от 32.9 млн ₽ на старте. Рассрочка 4 по 25%.
 Новогодние скидки до 5%!

Отчёт № «Отчет_номер» от «Дата_составления_отчета»

132

Объект аналог № 3



Умный помощник



Разместить за 0 ₽

Войти

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан **ПИК**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Невский > Народный > метро Пролетарская > Октябрьская набережная

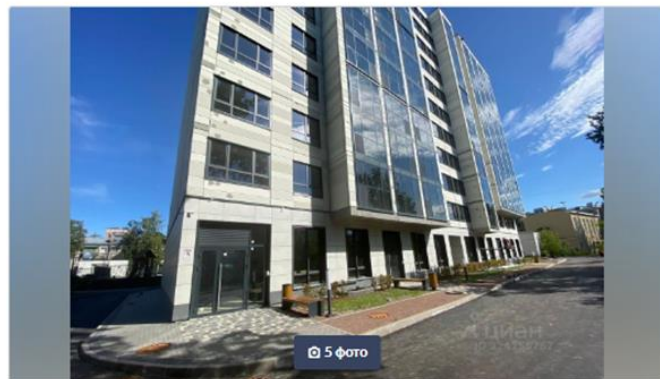
Обновлено: сегодня, 10:55 5 просмотров, нет за сегодня, 4 уникальных

Продается помещение свободного назначения, 210 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, Октябрьская наб., 86К1 [На карте](#)

Пролетарская 6 мин. Ломоносовская 4 мин. Улица Дыбенко 8 мин.

Пожаловаться



Площадь
210 м²

Этаж
1 из 11

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 8%, окупаемость до 12.87 лет. Четырёхсекционный дом класса Комфорт плюс с переменной этажностью от 7 до 11 этажей находится в Невском районе. На первом этаже расположены коммерческие помещения и детский сад. Из окон открывается вид на набережную Невы. В 300 метрах от дома находится автобусная остановка.

Налоговая: 24.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: Мощность электросети 52 кВт.

Планировка: открытая. Типовой ремонт. Высокие потолки. Высота потолка: 4м. Тип налогообложения: УСН.

65 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 63 050 000 ₽



Цена за метр 309 524 ₽

Налог УСН

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Суперагент

Дом «Струны» от RBI

Успейте купить в семейную ипотеку! В декабре трёхшка 95,8 м² с кухней-гостиной за 71 869 ₽/месяц.



Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
Суперагент

Дом «Струны» от RBI

Успейте купить в семейную ипотеку! В декабре трёхшка 95,8 м² с кухней-гостиной за 71 869 ₽/месяц.



Объект аналог № 4



Умный помощник



+ Разместить за 0 ₽

Войти

Аренда

Продажа

Новостройки

Дома и участки

Коммерческая

Ипотека

Мой дом

Сделка

Сервисы

Приложение ЦИАН

Пик

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Невский > Народный > метро Ломоносовская > Октябрьская набережная

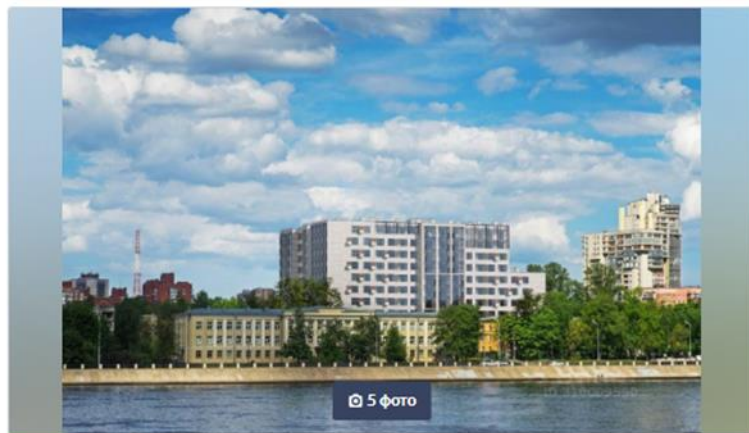
Обновлено: сегодня, 11:25 84 просмотра, 1 за сегодня, 37 уникальных

Продается помещение свободного назначения, 210,2 м² в ЖК «Панорама Невы»

Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, Октябрьская наб., 86К2 На карте

Ломоносовская 5 мин.
 Пролетарская 6 мин.
 Улица Дыбенко 8 мин.

Пожаловаться



5 фото

Площадь
210,2 м²Этаж
1 из 11Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

ID: 831913

Продажа помещения с якорным арендатором.

"Панорама Невы" - это презентабельный жилой комплекс комфорт-класса в Невском районе Санкт-Петербурга с живописным видом на акваторию Невы.

Дом камерный на 220 квартир, с закрытой благоустроенной территорией, современной спортивной и детской площадками.

65 000 000 ₽



Следить за изменением цены

Цена за метр 309 230 ₽

Налог УСН

+7 981 820-79-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Адвекс

Документы проверены



РИЕЛТОР

Людмила Васильева

Цвет Зеленогорска

Курорт блистательных людей от RBI у Золотого пляжа! Элитные лоты от 15,4 млн ₽. Свой wellness-центр!



65 000 000 ₽



Следить за изменением цены

Цена за метр 309 230 ₽

Налог УСН

+7 981 820-79-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Адвекс

Документы проверены



РИЕЛТОР

Людмила Васильева

Цвет Зеленогорска

Курорт блистательных людей от RBI у Золотого пляжа! Элитные лоты от 15,4 млн ₽. Свой wellness-центр!



13.4. Копии документов исполнителя и оценщика

Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4		
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 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 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, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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 военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территориях, 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.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 М.П. /А.С. Иванов/
 Для страховых документов
 Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Документ сформирован при помощи
библиотеки визуализации версии: dev-2.0.0_LIB.98
редакция шаблона: 19
23.09.2024 12:44:30 GMT + 3

Единый регистрационный номер доверенности

7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d

Внутренний номер доверенности

б/н

Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности<https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d>**ДОВЕРЕННОСТЬ****Дата совершения (выдачи) доверенности**

23.09.2024

Доверитель

ООО "Мобильный оценщик", ИНН: 7842358640, КПП: 770901001, ОГРН: 1077847398419, учредительный документ: Устав, адрес местонахождения: 77, 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещение 30/4, контактный телефон: +78007079180

в лице единоличного исполнительного органа:

Генеральный директор Шарапова Марина Александровна, СНИЛС: 114-719-921 59, ИНН: 773376095732

Представитель

Ходаева Ольга Вячеславовна, 10.06.1983 года рождения, СНИЛС: 067-982-097 22, ИНН: 503409891362, документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия, номер: 4621 487775, выданный ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022, код подразделения: 500-107

Полномочия

Быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам, связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг,

для чего предоставляется право подписывать квалифицированной электронной подписью от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также акты осмотра имущества, информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до 31.12.2026

Полномочия осуществляются индивидуально

Возможность передоверия без права передоверия

Содержимое элементов файла, не вошедших в основную форму

Элемент файла	Наименование	Значение
Таблица 4.1 Сведения о доверенности (Доверенность)		
ИдФайл	Идентификатор файла	ON_EMCHD_20240923_7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d
ПрЭлФорм	Флаг обязательности элементов	00000000
ВерсФорм	Версия формата	EMCHD_1
Таблица 4.4 Сведения о доверителе (доверителях) (СвДоверит)		
ТипДоверит	Тип доверителя	1
Таблица 4.19 Сведения о доверенности (СвДовТип)		
ВидДовер	Вид доверенности	1
Таблица 4.20 Сведения о представителе (представителях) (СвУпПредТип)		
ТипПред	Тип представителя	3
Таблица 4.22 Сведения о полномочиях представителя (представителей) (СвПолиТип)		
ТипПолн	Тип полномочия	0



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 75BBE05218B700D38B9DCBC35ABC6062D2A36CC
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
Действителен: с 06.10.2023 по 29.12.2024

















ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ»
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Фищенко Наталья Михайловна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 28.08.2019 г. за регистрационным № 824
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 035939-3 от 15.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», № 042167-1 от 23.07.2024 по
направлению «Оценка недвижимости», № 046145-2 от 06.12.2024 по направлению «Оценка движимого
имущества»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» февраля 2025 г.
Дата составления выписки «14» февраля 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скотов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10