



ОТЧЕТ №19096/26

Об оценке рыночной стоимости объекта
недвижимости -
встроенного нежилого помещения с
кад. №:78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки,
дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н

Дата оценки: 07.10.2026 г.
Дата составления отчета: 19.10.2026 г.
Исполнитель: ООО «АДВУС-НЕВА»
Заказчик: ООО «ДСИ»

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №19096/26 от 07.10.2026 г. специалистами ООО «АДВУС-НЕВА» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - встроенного нежилых помещения с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н.

Настоящая оценка проведена в соответствии со следующими нормативными актами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с соответствующими изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки);
- Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.
- Федеральным стандартом оценки - Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Стандартами и правилами оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Никакие части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании анализа полученной информации мы пришли к следующему заключению:

**Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - встроенного нежилых помещения с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н по состоянию на 07.10.2026 г., оценивается значением:
56 000 000 (Пятьдесят шесть миллионов) рублей, включая НДС.**

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность оценки в рамках исследования может быть выше достижимой на невозмущенных рынках. Таким образом, Оценщик считает, что стоимость Объекта может лежать в диапазоне $\pm 15\%$.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества может находиться в диапазоне от 47 600 000 руб. до 64 400 000 руб.

В оценке учтено, что помещение обременено Договором аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Оценка выполнена в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Данные об объекте оценки, методику и порядок расчета Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АДВУС-НЕВА»

_____ М.Д. Фаттахов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	Данные об отчете	4
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3	Данные об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.....	4
1.4	Данные об оценщике	4
1.5	Данные о Заказчике оценки.....	5
1.6	Данные о Собственнике объекта оценки.....	5
1.7	Стандарты, использованные при оценке	5
1.8	Допущения и ограничительные условия	5
1.9	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	6
1.10	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.11	Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.12	Задание на оценку	7
2	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 1 П. 9, ФСО 3 П. 8В).....	9
2.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	9
2.2	Особые допущения и ограничения.....	9
2.3	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	10
3	ВВЕДЕНИЕ	11
3.1	Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).....	11
3.2	Применяемые в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению	12
3.3	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.	14
3.4	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
3.5	Анализ информации необходимой для проведения оценки (ФСО 1 П. 236).....	14
3.6	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	15
4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
4.1	Имущественные и оцениваемые права	16
4.2	Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.....	17
4.3	Описание местоположения объекта оценки	26
4.4	Позиционирование объекта оценки	31
5	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
5.1	О текущей ситуации в российской экономике в январе-августе 2026 года.....	33
5.2	Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-август 2026 года... ..	36
5.3	Обзор рынка коммерческих помещений Санкт-Петербурга	37
5.4	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость	42
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	45
7.1	Обоснование выбора подходов к оценке недвижимого имущества	45
7.2	Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	46
7.3	Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	65
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
9	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	79
10	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	80
11	ПРИЛОЖЕНИЯ	81
11.1	Рыночная информация, использованная при проведении оценки	81
11.2	Документы оценщика	97
11.3	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	102

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Данные об отчете

Основание для проведения оценки	Договор №19096/26 от 07.10.2026 г
Порядковый номер отчета	Отчет № 19096/26
Дата проведения оценки	07.10.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	Оценка проведена без осмотра, на основании данных фотофиксации, полученных от Заказчика
Дата составления отчета	19.10.2026 г.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены торгов
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в указанных выше целях
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Тип объекта оценки	Недвижимое имущество
Объект оценки	Нежилое помещение
Состав объекта оценки	Встроенное нежилое помещение с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости не предоставлены. Отсутствие данной информации не накладывает ограничений на результаты оценки.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещение от 23.07.2026 г.; - Договор аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 г.; - Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 г. от 22.09.2025 г.
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙИНВЕСТ», ИНН: 7810453925, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра. Оцениваемый объект сдан в аренду ООО «Ховард Сервис», ИНН 7840515142 по Договору аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года.
Текущее использование объекта оценки	Спортивный клуб

1.3 Данные об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «АДВУС-НЕВА» (ООО «АДВУС-НЕВА»)
Почтовый адрес	191014, Санкт-Петербург, Ковенский пер. 22-24, литера А, офис 3, пом. 6Н
Фактический адрес	191014, г. Санкт-Петербург, Ковенский пер., д. 22-24, литера А, офис 3, пом. 6Н
Тел./факс:	8-921-994-95-43
ОГРН	1037843076424. Дата присвоения: 11 февраля 2003г.
ИНН/КПП	7825470497/784201001
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/50046/26 от 09.07.2026г. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 06 августа 2026г. по 05 августа 2027 г. Страховая сумма – 101 000 000 рублей.
Сведения о независимости	Настоящим ООО «АДВУС-НЕВА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АДВУС-НЕВА» 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.

1.4 Данные об оценщике

ФИО оценщика	Шарина Марина Михайловна
Контактная информация	+7 (911) 912-10-50
Адрес электронной почты	m.sharina@advus-neva.ru
Местонахождение оценщика	Санкт-Петербург, Ковенский пер., д. 22/24, офис 14

Членство в СРОО	Саморегулируемая Организация Ассоциация Оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Адрес местонахождения: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, лит. Б, офис 101.
Стаж оценочной деятельности	С 2008 г.
Сведения о профессиональном образовании оценщика	Диплом ПП № 887676, выданный 19 мая 2008 г. Санкт-Петербургским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (регистрационный номер 8641)
Данные о страховании	Страховой полис №7811R/776/50124/25, выдан АО «АльфаСтрахование» 04.12.2025г., период страхования с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. Лимит ответственности страховщика –3 000 000 рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались
Сведения о независимости оценщика.	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №037810-1 от 03 июня 2024г. /бланк 023341-КА1

1.5 Данные о Заказчике оценки

Наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ДомСтройИнвест» (ООО «ДСИ»)
ИНН / КПП	ИНН 7810453925, КПП 772601001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1137847349518 от 18.09.2013 г.
Адрес местонахождения	117105, город Москва, Варшавское ш., д. 1а, помещ. 3к/1п

1.6 Данные о Собственнике объекта оценки

Наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ДомСтройИнвест» (ООО «ДСИ»)
ИНН / КПП	ИНН 7810453925, КПП 772601001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1137847349518 от 18.09.2013 г.
Адрес местонахождения	117105, город Москва, Варшавское ш., д. 1а, помещ. 3к/1п

1.7 Стандарты, использованные при оценке

Стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет	Настоящая оценка проведена в соответствии со следующими нормативными актами: - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с соответствующими изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки); - Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200. - Федеральным стандартом оценки - Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. - Стандартами и правилами оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.
Обоснование используемых при проведении оценки стандартов	Обязательность применения указанных стандартов установлена Законом.

1.8 Допущения и ограничительные условия

Специальные и иные существенные ограничения и допущения, на которых должна основываться оценка	- Помещение обременено Договором аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Оценку выполнить в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года). - Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки. - Информация об объекте оценки, предоставленная Заказчиком, является достоверной. - Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из документов, предоставленных Заказчиком. - Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты. - Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов состояния объекта, которые требуют проведения специальных исследований.
--	---

	- Оценщик не проводит технической экспертизы конструктивных элементов оцениваемого имущества. Все выводы о его состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объектов, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии объектов может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями, деятельность которых лицензируется, и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке. - Дополнительные необходимые и существенные допущения и ограничения будут отражены Исполнителем в сформированном Отчете об оценке, по итогам анализа предоставленных Заказчиком документов. - Оценка проведена без осмотра, на основании данных фотофиксации, полученных от Заказчика. Состояние объекта на дату оценки признается идентичным состоянию, представленному на фото. - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Обстоятельства, препятствующие проведению оценки	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

1.9 Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку Цель и назначение оценки).
---	--

1.10 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Стоимость, полученная ЗП, руб.	Стоимость, полученная СП, руб.	Стоимость, полученная ДП, руб.
Встроенное нежилое помещение с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н	Не применялся	от 54 950 000 до 77 820 000	56 000 000

1.11 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Встроенное нежилое помещение с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н	56 000 000

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества может находиться в диапазоне от 47 600 000 руб. до 64 400 000 руб.

1.12 Задание на оценку

Приложение №1.1

к Договору

№19096/26

от 07.10.2026 г.

Задание на оценку

1. **Объект оценки (ФСО-IV, п.3 пп.1), состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8:**
Объект недвижимости - встроенное нежилое помещение с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н.
2. **Специальные допущения:** Помещение обременено Договором аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Оценка выполняется в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года)
3. **Цель оценки (ФСО-IV, п.3 пп.2)**
Определение Рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены торгов
4. **Вид определяемой стоимости (ФСО-IV, п.3 пп.4):**
Стоимость определяется в виде расчетной величины в национальной валюте.
Рыночная.
Предпосылки стоимости:
 - дата оценки 07.10.2026 г.;
 - гипотетическая сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
 - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
 - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
5. **Характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8:**
Характеристики объекта принять в соответствии с предоставленными документами.
6. **Срок проведения оценки:**
Срок проведения оценки в соответствии с условиями договора
7. **Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке**
 - Федеральный Закон от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральные стандарты оценки:
«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611.
 - Стандарты и правила оценки СРО оценщиков, членом которой является Оценщик, подписывающий отчет об оценке стоимости.
8. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8:**
Оцениваемые права: право собственности.
9. **Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (ФСО-IV п.3 пп.6)**
 - Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.
10. **Ограничения, на которых должна основываться оценка**
 - Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.
 - Информация об объекте оценки, предоставленная Заказчиком, является достоверной.
 - Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из документов,

предоставленных Заказчиком.

- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.
- Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов состояния объекта, которые требуют проведения специальных исследований.
- Дополнительные необходимые и существенные допущения и ограничения будут отражены Исполнителем в сформированном Отчете об оценке, по итогам анализа предоставленных Заказчиком документов.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

11. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (ФСО-IV п.3 пп.8)

- 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 об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

12. Форма отчета (ФСО-IV п.3 пп.9)

Отчет в электронном виде, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком, а также руководителем юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор, один экземпляр на CD – Заказчику; копия в формате PDF – на электронную почту Заказчику; копия на электронном носителе – Исполнителю

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»
ООО «АДВУС-НЕВА»

«ЗАКАЗЧИК»

М.П. **М.Д. Фаттахов**

М.П.

2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 1 П. 9, ФСО 3 П. 8В)

2.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов отчета вне полного текста отчета является некорректным.
- Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности, подтвержденное представленными документами, считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого Объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик и Исполнитель не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Все подобные материалы в отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об Объекте оценки.
- Предполагается, что физические характеристики Объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
- Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного Отчета.
- Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в Отчете, считается достоверной и достаточной. Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя все доступные для этого средства, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это необходимо указывается источник информации.
- От Оценщика и Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В соответствии со ст. 14 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
- В соответствии со ст. 15.1 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, обязано «хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, в течение трех лет».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию и, следовательно, на стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.

2.2 Особые допущения и ограничения

- Помещение обременено Договором аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Оценку выполнить в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).
- При проведении настоящей оценки характеристики Объекта оценки приняты в соответствии с предоставленной Заказчиком документацией.
- Оценщик не проводит технической экспертизы конструктивных элементов оцениваемого имущества. Все выводы о его состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объектов, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии объектов может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая

выполняется специализированными организациями, деятельность которых лицензируется, и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке.

- Оценка проведена без осмотра, на основании данных фотофиксации, полученных от Заказчика. Состояние объекта на дату оценки признается идентичным состоянию, представленному на фото.
- Итоговый результат представлен в виде рыночной стоимости объекта оценки, в рублях.
- Все расчеты стоимости оцениваемого Объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчетов (до 2-го знака) в конечной стоимости оцениваемого объекта и представленные результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных вычислений в тексте Отчета. Представленные в настоящем Отчете расчеты более точны (по сравнению с расчетами калькулятором либо вручную) поскольку исполнены более точным математическим инструментом.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2.3 Ограничения и пределы применения полученного результата

1. 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 об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и допущений.
3. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.
4. Итоговая величина стоимости объекта, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.
5. *Необходимо отметить, что в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10\text{--}25\%$ (например, RICS/IPD Sale price – Valuations report – ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS).*

СВО спровоцировала введение жестких экономических и политических санкций на российскую экономику. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности и преобладания настроений выжидания у субъектов на рынке. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение. Оценщик отмечает, что на дату составления настоящего заключения на рынке недвижимости существует значительная неопределенность. В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей Отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений

3 ВВЕДЕНИЕ

3.1 Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6)

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок в форме 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

Предпосылки стоимости согласно ФСО II включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Предпосылки рыночной стоимости:

- гипотетическая сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки 07.10.2026 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

¹ Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3.2 Применяемые в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п. 5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

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 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (оценщики).

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закреплённые требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

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 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года №200).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

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 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

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 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и

основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п. 13 Федерального стандарта оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

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 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

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 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

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 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200).

Право собственности предполагает передачу собственнику права владения, пользования и распоряжения объектом права собственности. (ГК РФ, статья 209)

Право аренды предполагает передачу принадлежащего собственнику имущества за плату во временное владение и (или) пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью. (ГК РФ, ст. 606).

Аренда (имущественный найм) - временное владение и пользование или временное пользование Арендатором имуществом Арендодателя.

Арендная плата - плата за временное пользование или владение и пользование имуществом по договору аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Объект аренды – объект недвижимости (земельный участок), за который определяется арендная плата

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

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

3.3 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение с заказчиком договора об оценке;
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

3.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещение от 23.07.2026 г.;
- Договор аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 г.;
- Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 г. от 22.09.2025 г.

Копии всех вышеперечисленных документов находятся в архиве Исполнителя, а также приведены в Приложении к данному отчету.

3.5 Анализ информации необходимой для проведения оценки (ФСО 1 П. 23б)

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, интервью с Заказчиком.

Поскольку полученные в процессе сбора информации, данные являются достаточно однородными, Оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик считает на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению Оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

3.6 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Объект недвижимости - встроенное нежилое помещение с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н.

4.1 Имущественные и оцениваемые права

Собственником Объекта оценки выступает:

Наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ДомСтройИнвест» (ООО «ДСИ»)
ИНН / КПП	ИНН 7810453925, КПП 772601001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1137847349518 от 18.09.2013 г.
Адрес местонахождения	117105, город Москва, Варшавское ш., д. 1а, помещ. 3к/1п

Объект оценки принадлежит на праве собственности.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Объект оценки находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙИНВЕСТ», ИНН: 7810453925, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра. Оцениваемый объект сдан в аренду ООО «Ховард Сервис», ИНН 7840515142 по Договору аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года.

Постоянная часть арендной платы по настоящему Договору, устанавливаемая Арендатору Помещения, с 01.01.2026 года, составляет 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 коп. в месяц, в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством).

«Ставка Арендной платы за пользование Помещением (указанным в п. 1.1. настоящего Договора), указанная в п. 4.1. настоящего Договора, начиная с 01.01.2027 г., может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке не более чем на величину составляющую двукратный индекс инфляции потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий год, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации применительно к ставке арендной платы за предыдущий период аренды, но не более 12% от суммы арендной платы и не чаще одного раза в год.

Увеличение суммы арендной ставки осуществляется путем направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. По наступлению указанной в уведомлении даты сумма базовой части арендной платы начисляется Арендатору в новом размере.

«6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора при принятии решения общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Саню - Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 76, корп. 2, лит. А. О изменении способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации и последующего направления письменного уведомления в адрес Арендодателя. Арендатор обязуется уведомить в срок, не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты В уведомлении, Арендатора о расторжении Договора указываются дата проведения собрания расторжения. многоквартирного дома с повесткой дня, включающей вопросы об изменении способа управления собственниками многоквартирным домом или управляющей организации, дата и время сдачи Арендодателем занимаемого Помещения, оборудования и инвентаря, в случае его передачи.»

Согласно Заданию на оценку, оценку необходимо выполнить в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки.

4.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

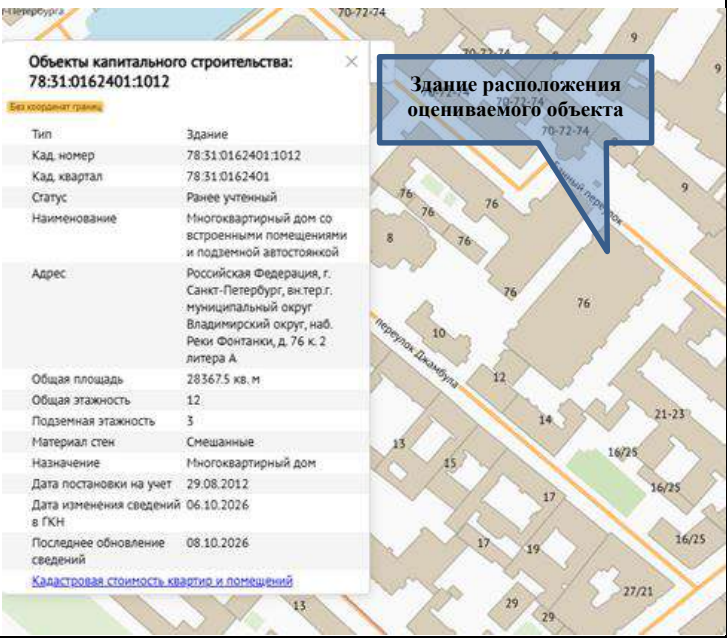
Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании фото и документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на помещение от 23.07.2026 г.;
- Договор аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 г.;
- Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 г. от 22.09.2025 г.

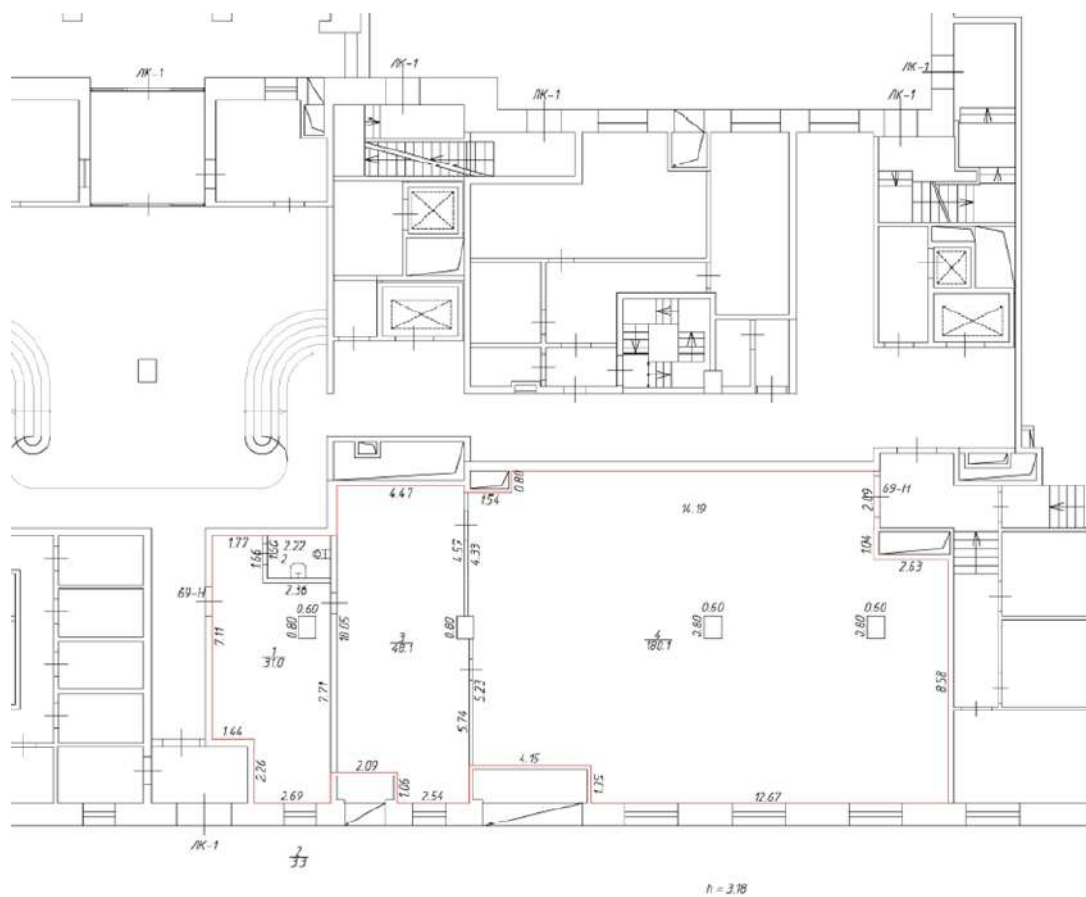
Краткая характеристика объекта оценки – нежилого помещения

Адрес местоположения	г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н
Кадастровый номер	78:31:0162401:1454
Наименование	Нежилое помещение
Общая площадь помещения, кв. м	262,5
Общая площадь здания, в котором расположено помещение, кв. м	28 367,5
Занимаемые этажи	1
Текущее использование	Спортивный клуб
Дата ввода в эксплуатацию здания	2015 год
Характеристика входа	Вход со двора. Доступ на территорию ограничен. 
Состояние внутренней отделки помещения	Хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	103 950 440,06
Фундамент ²	Свайный

² <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/800518?ysclid=mv9aiszf1g743728637>

Стены ³	Кирпич																																		
Перекрытия ⁴	Монолитное																																		
Схема расположения здания в котором расположено оцениваемое помещение (https://rgis.spb.ru/mapui/)	 <table><tr><td colspan="2">Объекты капитального строительства: 78:31.0162401.1012</td></tr><tr><td colspan="2">Без координат границ</td></tr><tr><td>Тип</td><td>Здание</td></tr><tr><td>Кад. номер</td><td>78.31.0162401.1012</td></tr><tr><td>Кад. квартал</td><td>78.31.0162401</td></tr><tr><td>Статус</td><td>Ранее учтенный</td></tr><tr><td>Наименование</td><td>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой</td></tr><tr><td>Адрес</td><td>Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, антер.г. муниципальный округ Владимирский округ, наб. Реки Фонтанки, д. 76 к. 2 литера А</td></tr><tr><td>Общая площадь</td><td>28367.5 кв. м</td></tr><tr><td>Общая этажность</td><td>12</td></tr><tr><td>Подземная этажность</td><td>3</td></tr><tr><td>Материал стен</td><td>Смешанные</td></tr><tr><td>Назначение</td><td>Многоквартирный дом</td></tr><tr><td>Дата постановки на учет</td><td>29.08.2012</td></tr><tr><td>Дата изменения сведений в ГКН</td><td>06.10.2026</td></tr><tr><td>Последнее обновление сведений</td><td>08.10.2026</td></tr><tr><td colspan="2">Кадастровая стоимость квартир и помещений</td></tr></table>	Объекты капитального строительства: 78:31.0162401.1012		Без координат границ		Тип	Здание	Кад. номер	78.31.0162401.1012	Кад. квартал	78.31.0162401	Статус	Ранее учтенный	Наименование	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	Адрес	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, антер.г. муниципальный округ Владимирский округ, наб. Реки Фонтанки, д. 76 к. 2 литера А	Общая площадь	28367.5 кв. м	Общая этажность	12	Подземная этажность	3	Материал стен	Смешанные	Назначение	Многоквартирный дом	Дата постановки на учет	29.08.2012	Дата изменения сведений в ГКН	06.10.2026	Последнее обновление сведений	08.10.2026	Кадастровая стоимость квартир и помещений	
Объекты капитального строительства: 78:31.0162401.1012																																			
Без координат границ																																			
Тип	Здание																																		
Кад. номер	78.31.0162401.1012																																		
Кад. квартал	78.31.0162401																																		
Статус	Ранее учтенный																																		
Наименование	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой																																		
Адрес	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, антер.г. муниципальный округ Владимирский округ, наб. Реки Фонтанки, д. 76 к. 2 литера А																																		
Общая площадь	28367.5 кв. м																																		
Общая этажность	12																																		
Подземная этажность	3																																		
Материал стен	Смешанные																																		
Назначение	Многоквартирный дом																																		
Дата постановки на учет	29.08.2012																																		
Дата изменения сведений в ГКН	06.10.2026																																		
Последнее обновление сведений	08.10.2026																																		
Кадастровая стоимость квартир и помещений																																			

План помещения представлен далее.



³ Там же

⁴ Там же

Клубный дом «Фонтанка, 76» – жилой комплекс премиум-класса на набережной реки Фонтанки, в историческом центре Санкт-Петербурга. Архитектурный стиль сочетает неоклассику с ар-деко. Центральная часть комплекса оформлена лепниной, пилястрами и колоннами.

Дизайн-проект, включая стилистику мебели для холлов и квартир, подготовили эксперты итальянского бюро Francesco Molon. В холлах дизайнеры разместили витражи, что также согласуется с исторической архитектурой Петербурга.

Площадь квартир в комплексе «Фонтанка 76» — от 124 до 526 м². Высота потолков — до 4,2 м. На каждом этаже клубного дома — панорамные окна с тройным остеклением и дубовыми рамами. До 5 этажа их сопровождают французские балконы, выше — балконы большей площади.

Основные характеристики:

- Этажность: 12 этажей.
- Количество подъездов: 4.
- Количество лифтов: 8 (4 пассажирских и 4 грузовых).
- Количество квартир: 77.
- Высота потолков: от 3,2 до 4,25 метра.

Особенности комплекса

- Авторский дизайн: квартиры и пентхаусы сдавались с полной отделкой и меблировкой по проекту Roberto Molon.
- Инфраструктура для резидентов:
 - двухуровневый подземный паркинг на 186 машино-мест с автомойкой;
 - wellness-центр с 25-метровым бассейном и круглосуточным фитнес-клубом;
 - детская игровая комната;
 - кладовые помещения;
 - закрытый внутренний двор.



Историческая справка о здании, в котором расположено помещение

Само здание расположения помещения имеет дореволюционную историю: основной дом по этому адресу был построен в 1851 году. В 2015 году была проведена реконструкция, в результате которой

появился современный корпус 2, литера А.

Техническое состояние

Согласно представленным ниже шкалам техническое состояние объекта может быть классифицировано как хорошее (или исправное).

Физический износ	Методика определения физического износа гражданских зданий (Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404)		Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003)	
	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Работоспособное	Категория технического состояния здания, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния здания или его строительных конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)

Физический износ	Методика определения физического износа гражданских зданий (Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404)		Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003)	
	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Состояние объекта хорошее. Уровень отделки помещения был определен как помещение «с повышенной (улучшенной) отделкой».

Общественные здания и помещения (в том числе, торг.

Итоги расчета [Stratielt](#) на основе рыночной информации за 1

№	Характеристика отделки
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей

Фото объекта оценки



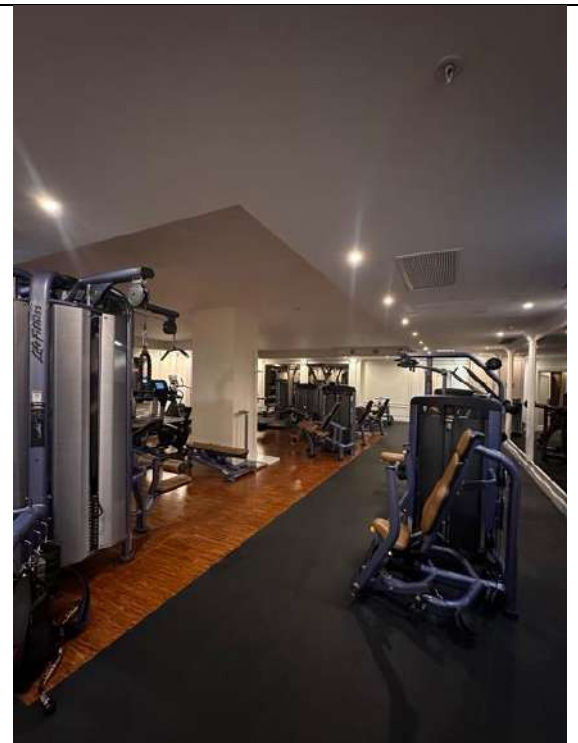
Входная группа в ЖК

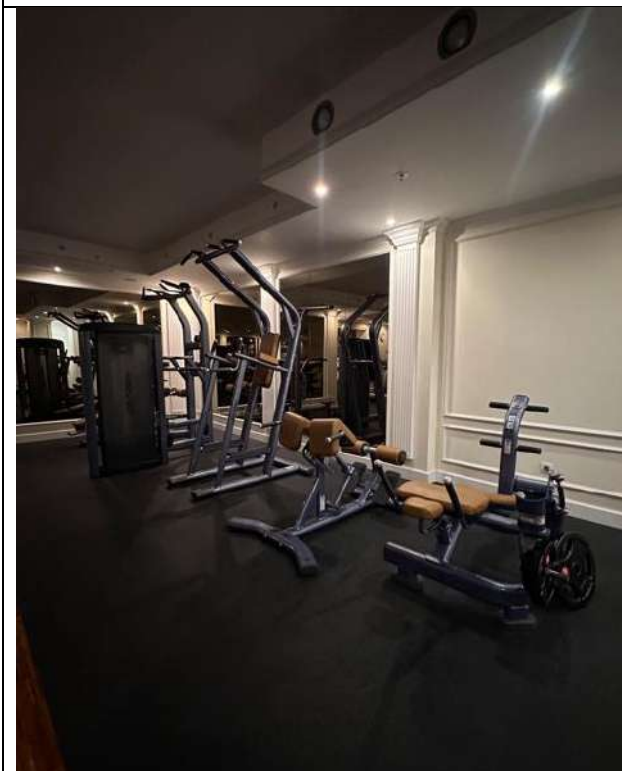
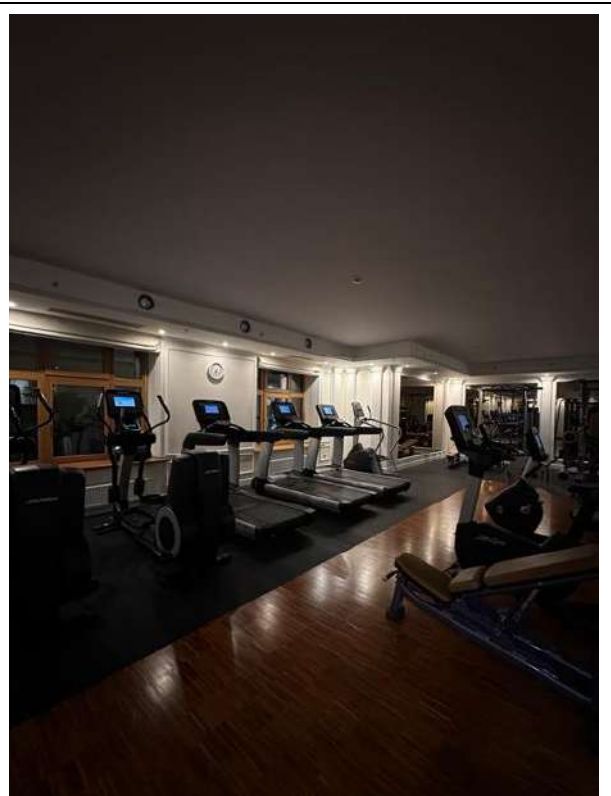


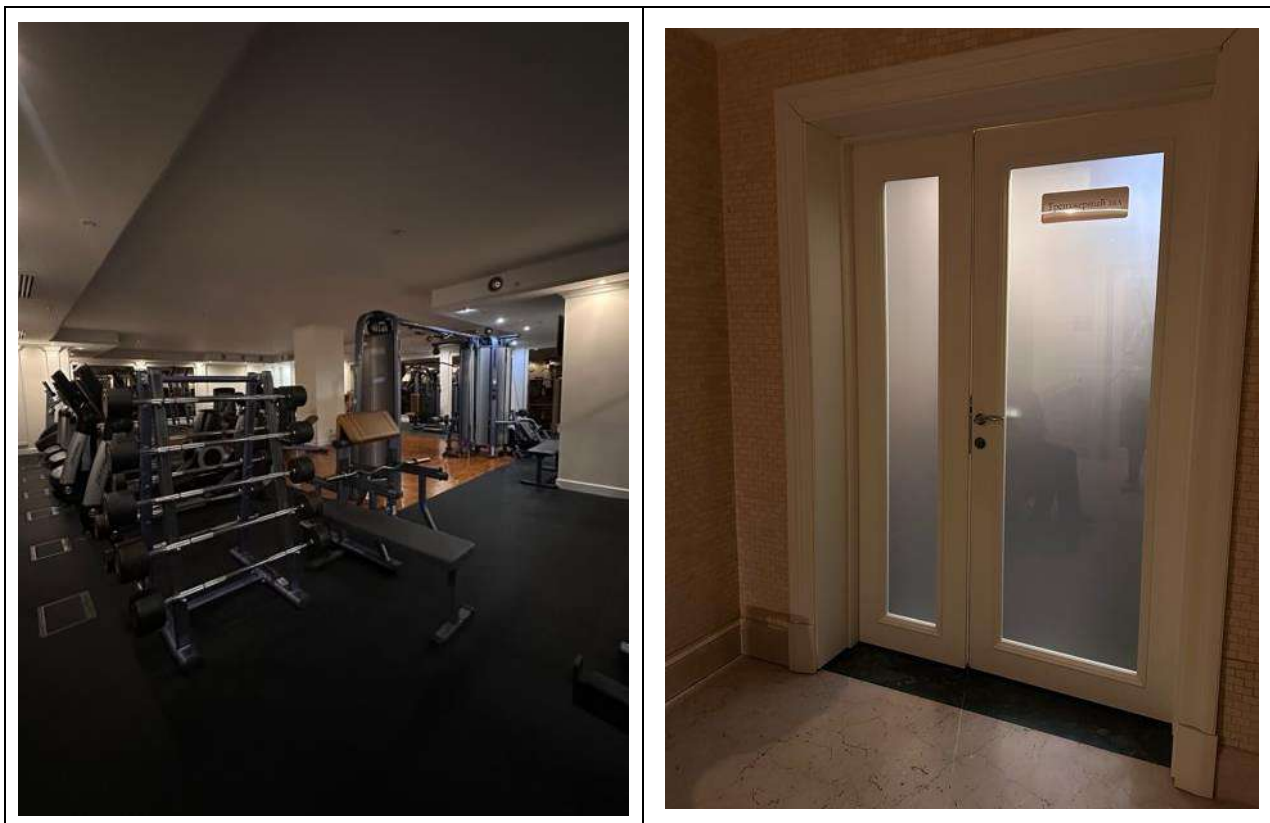
Входная группа в ЖК

Внутренняя отделка оцениваемого помещения









Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Описание объекта оценки, а также элементов, входящих в его состав, приведено ранее в этом разделе настоящего отчета. Никакие иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, не имеют специфики, влияющей на результаты оценки объекта оценки.

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

В результате анализа не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, за исключением тех, что содержатся в описании объекта оценки.

Информация о текущем использовании объекта оценки

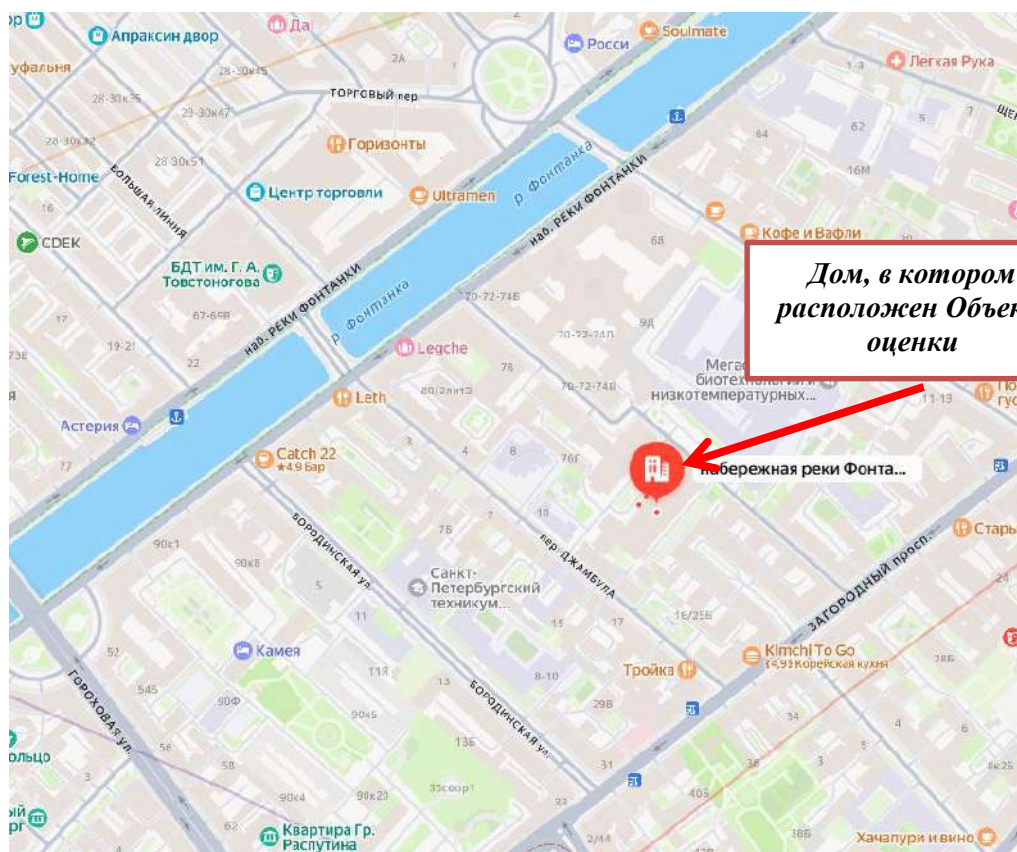
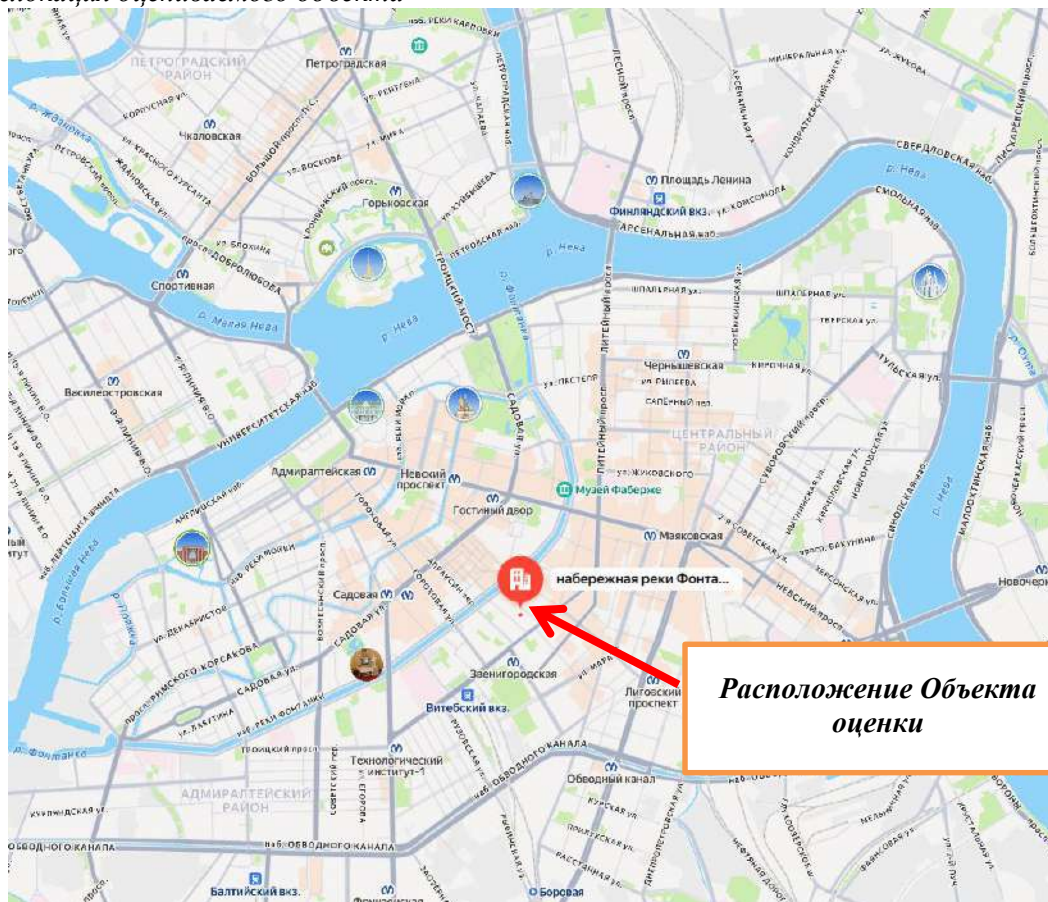
По информации, предоставленной Заказчиком в виде документации, а также полученной при устном интервьюировании представителя Заказчика, оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, в котором в настоящее время расположен спортивный клуб (тренажерные залы).

4.3 Описание местоположения объекта оценки

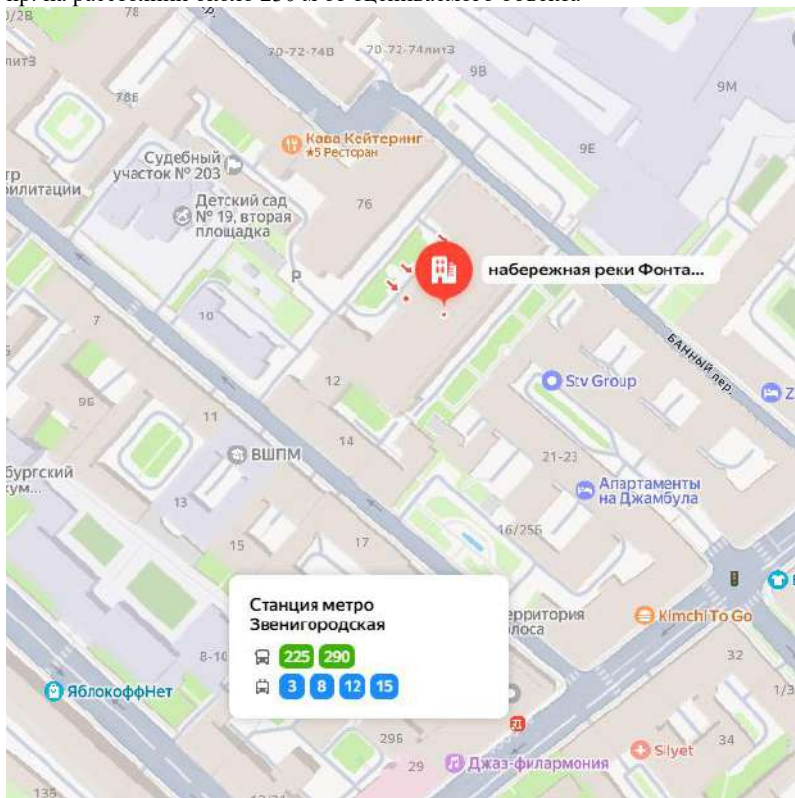
Объект оценки расположен на территории Центрального района г. Санкт-Петербург.

Характеристика локального местоположения объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта



Основные характеристики локального местоположения оцениваемого Объекта представлены в следующей таблице.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Район	Центральный
Территория квартала местоположения объекта ограничена:	С севера – наб. реки Фонтанки; С востока – Банным пер.; С юга – Загородным пр.; С запада – пер. Джамбула.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки улица основного движения	Загородный пр.
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Банного пер. и пер. Джамбула
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки.	Низкий
Уровень транспортных потоков непосредственно возле объекта оценки.	Низкий
Транспортная доступность	
Близость станций метрополитена	До ближайшей станции метро «Звенигородская» – 580 м
Остановки общественного транспорта	Ближайшая автобусная и троллейбусная остановка расположена на Загородном пр. на расстоянии около 230 м от оцениваемого объекта 
Условия парковки	Стихийная, на прилегающих улицах и проездах
Развитость инженерной инфраструктуры	
В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения и слаботочных систем. Таким образом, микрорайон в целом инженерно обеспечен.	
Экологические характеристики территории	
Документов, характеризующих экологическое состояние территории расположения объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Выводы по экологическому состоянию окружающей среды вблизи территории объекта оценки были сделаны по показателям, характерным для всего Санкт-Петербурга. Таким образом, общую экологическую обстановку в микрорайоне расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	

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

Краткая характеристика Санкт-Петербурга

Источники информации:

Свободная энциклопедия «Википедия» - <https://ru.wikipedia.org/>

<http://www.otdyh.ru/show/city.php?id=386>

Санкт-Петербург — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27) мая 1703 года Петром I. В 1712—1918 годах столица Российского государства.

Город назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Санкт-Петербург исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской сверхдержавы, является символом имперской власти и военной славы.



Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Гербовый совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. В городе также размещены Главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. Во время Великой Отечественной войны 1941—1945 годов город 872 дня находился в блокаде, в результате которой более 2 000 000 человек погибли. 1 мая 1945 года приказом Верховного главнокомандующего Ленинград объявлен городом-героем. По состоянию на 2016 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население: Население: 5 597 763 человек на 2024 год. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт-Петербург является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации.

Площадь города: 1439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны; до присоединения к Российской Федерации города Севастополя он был наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

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

Ведущее место в экономике принадлежит промышленности, главное место в которой занимает машиностроение, выделяются судостроение, энергомашиностроение, приборостроение, радиоэлектронная промышленность.

Санкт-Петербург - крупный центр военно-промышленного комплекса России. Развита химическая и нефтехимическая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, полиграфическая промышленность.

Из Санкт-Петербурга расходятся 12 железнодорожных линий и автомобильных дорог. Санкт-Петербург - крупной речной порт, а также крупнейший морской порт России на Балтийском море, включающий 5 бассейнов (Восточный, Барочный, Пассажирский, рейд Лесного мола и Угольную Гавань); Василеостровский грузовой порт, Кронштадтский порт, Порт Ломоносов.

Петербургский международный аэропорт Пулково - крупный центр воздушных сообщений страны. В начале 90-х гг. Петербургский метрополитен (протяженность линий около 90 км) имел 51 станцию. На сегодня метрополитен Санкт-Петербурга насчитывает 62 станции и имеет протяженность более 100 км.

Для снижения загруженности городских автомагистралей транзитным транспортом построена кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга (КАД) и Западный скоростной диаметр (ЗСД) – внутригородская платная автомагистраль в Санкт-Петербурге. Основными трассами, связывающими Санкт-Петербург с другими регионами, являются (по часовой стрелке от Финского залива): Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Приозерское шоссе, Санкт-Петербург – Морье, Мурманское шоссе, Петрозаводское шоссе, Московское шоссе, Пулковское шоссе–Киевское шоссе, Таллинское шоссе, Петергофское шоссе/

Экологические проблемы

Количество выбросов вредных веществ на душу населения составляет 135,9 кг в год, на единицу площади 434,5 т на км². 91,9 % всех выбросов даёт транспорт.

Санкт-Петербург занимает пятое место среди самых шумных мегаполисов мира, средний показатель шума в городе выше нормы и составляет 60 децибелов. Зоны, где уровень звука превышает норму на 10–15 децибелов, расположены рядом с главными городскими проспектами – Московским, Стачек, Лиговским, Невским, кольцевой автодорогой, железной дорогой, включают также микрорайоны рядом с промзонами и часть юго-запада, которая примыкает к аэропорту Пулково.

Экологическое состояние реки Невы, Невской губы и Финского залива является неудовлетворительным.

В связи с постройкой сооружений по защите Ленинграда – Санкт-Петербурга от наводнений произошло уменьшение водообмена Невской губы с восточной частью Финского залива на 10–20 %, что дало дополнительный вклад в увеличение концентрации биогенов в Невской губе. Свой вклад также даёт в совокупности неудачный выбор мест выброса северных и юго-западных очистных сооружений Санкт-Петербурга и высокая загрязнённость грунтов в некоторых районах Невской губы. Беспокойство вызывает начавшееся постепенное заболачивание мелководных частей Финского залива между Санкт-Петербургом и дамбой и связанное с этим гниение остатков растений, которое со временем может привести к дополнительной этерификации водоёма и исключению из акватории обширных участков Невской губы (к тому же, в грунтах которых будет захоронено значительное количество вредных соединений).

Краткая информация о Центральном районе Санкт-Петербурга

Источники информации:

https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_center/information/
<https://nesiditsa.ru/city/sankt-peterburg-tsentralnyi-rayon>

Центральный район, расположенный на левом берегу реки Невы, наряду с Адмиралтейским, Василеостровским и Петроградским районами составляет исторический центр города. В современных границах Центральный район существует с 1994 г. и граничит со следующими городскими районами:

- Василеостровским, Выборгским, Калининским, Красногвардейским и Петроградским – по оси реки Невы;
- Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала;
- Адмиралтейским – граница проходит от оси Обводного канала и идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой до Адмиралтейского проспекта, далее на северо-восток по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по осям Дворцового проезда и Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

На территории района находится Московский железнодорожный вокзал и десять станций метрополитена: «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская» на 1-ой (Кировско-Выборгской) линии, «Невский проспект» на 2-ой (Московско-Петроградской) линии, «Гостиный двор» и «Маяковская» на 3-ей (Невско-Василеостровской) линии, «Площадь Александра Невского», «Лиговский проспект», «Достоевская» на 4-ой (Правобережной) линии и «Адмиралтейская» на 5-ой (Фрунзенско-Приморской) линии.

Протяженность всех улиц и проездов примерно 140 км. Наиболее важные магистрали – Невский, Лиговский, Литейный, Суворовский, Загородный проспекты; улицы Восстания, Чайковского, Фурштатская, Некрасова, Гороховая; набережные: Дворцовая, Кутузова, Робеспьера, Синопская, набережная реки Фонтанки, Обводного канала.

Через всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства до Александровской лавры проходит Невский проспект, длина которого составляет 4,5 км. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева примыкают 16 улиц.

Экономика района

Центральный район Санкт-Петербурга не является индустриальным, крупных предприятий здесь немного. Тем не менее, некоторые предприятия, расположенные на его территории, являются ведущими в своих отраслях. В соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга производственные объекты постепенно выводятся из центра города, а освобождающиеся участки предполагается использовать для строительства коммерческих и жилых объектов.

Лидирующими отраслями в экономике района являются связь, транспорт, полиграфия, строительство, легкая и пищевая промышленность. Основные промышленные предприятия: ОАО «Прядильно-ниточный комбинат имени С.М. Кирова», ОАО «Фармацевтическая фабрика Санкт-Петербурга», ЗАО «Буммаш СПб», ЗАО «Завод «Измерон», ОАО «Каравай», ЗАО «Кондитерская фабрика имени Н.К. Крупской», ЗАО «Винно-коньячный завод «Дагвино», ООО «Галантерейное предприятие «Бебеля» и др.

На территории Центрального района работает 98 научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций, среди которых: Всероссийский нефтяной научно-исследовательский геологоразведочный институт, институт истории материальной культуры РАН, институт прикладной астрономии РАН, математический институт имени В.А. Стеклова РАН (С-Пб отделение), нейрохирургический НИИ имени А.Л. Поленова, НПО по исследованию и проектированию энергетического оборудования имени И.И. Ползунова (НПО ЦКТИ), российский НИИ гематологии и трансфузиологии, С-Пб научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт «Атомэнергопроект», СПб НИИ фтизиопульмонологии МЗ РФ, центральный научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт морского флота (ЦНИИМФ), ЦНИИ «Гранит», ЦНИИ «Прометей» и др.

Потребительский рынок

В целом потребительский рынок Центрального района характеризуется стабильностью, высокой предпринимательской и инвестиционной активностью. Однако, наиболее острым, по-прежнему, оставался вопрос развития предприятий, реализующих продовольственные товары, их территориальная и ценовая доступность, ассортиментный перечень.

Подавляющее количество предприятий общественного питания являются субъектами малого и среднего предпринимательства. Несмотря на высокие показатели обеспеченности населения посадочными местами, потребность в предприятиях общественного питания в Центральном районе остается на достаточно высоком уровне, поэтому многие рестораторы заинтересованы в открытии своих заведений на центральных магистралях, отличающихся высокой проходимостью и соответственно обеспечивающих высокую посещаемость.

Сфера бытового обслуживания также представлена организациями малого бизнеса, удельный вес которых составляет около 90%, причем на долю физических лиц приходится примерно 50% всего объема бытовых услуг. Наибольшее количество индивидуальных предпринимателей занято в оказании парикмахерских и фото услуг, услуг по ремонту обуви.

Жилой фонд

Большая часть домов в Центральном районе относится к старому фонду – причём здесь есть как постройки начала 20-го века, так и более старинные здания, некоторые из которых построены ещё в 18-м веке. Ближе к историческому центру можно найти дома потрясающей красоты, возведённые великими архитекторами. Есть и более простые строения – в основном, они обращены фасадами не на проспекты и набережные, а расположены внутри многочисленных переулков и дворов.

Новые дома относятся к элитному сегменту, на сегодняшний день можно найти несколько вариантов в районе метро «Лиговский проспект», «Чернышевская», «Площадь Александра Невского». Есть также малоэтажные новостройки около Московского вокзала.

Коммерческая недвижимость

Центральный район занимает одно из первых мест в городе по количеству размещённых здесь торговых и офисных объектов. Здесь немало ресторанов, кафе, кинотеатров, развлекательных комплексов с соответствующей для центра ценовой политикой. В Центральном районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам центра относятся – «Гранд Отель Европа», «Астория», «Москва» и «Октябрьская».

Крупные торговые центры находятся, в основном, вдоль главных магистралей этой территории – Невского, Лиговского, Литейного, Владимирского, Загородного проспектов. Остальная часть Центрального района характеризуется небольшими специализированными магазинами, бутиками, предлагающими товары высокой ценовой категории.

К крупным торговым центрам – своего рода достопримечательностям Центрального района – относятся: Grand Palace на Итальянской ул., на Невском пр. – «Большой Гостиный Двор», «Невский атриум», торгово-деловой комплекс «Невский, 38». В Центральном районе расположены также:

- торгово-офисный комплекс Renaissance Hall (бывший Regent Hall) на Владимирском пр., д. 23;
- торговый комплекс «Владимирский Пассаж» на Владимирском пр., д. 19;
- торговый комплекс «Перинные ряды» на Думской ул., д. 4;
- торговый комплекс «Опера» на Казанской ул., д. 3а;
- торговый комплекс «Невский центр» на Невском пр., д. 114;
- торгово-развлекательный комплекс «Галерея» на Лиговском пр., д. 30;
- торговый дом «Пассаж» на Невском пр., д. 48;
- торговый комплекс «Дом ленинградской торговли» (ДЛТ).

В Центральном районе функционируют более 130 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. Около 60% деловых центров можно отнести к разряду высококачественных офисных площадей классов «А» и «В».

К наиболее крупным офисным комплексам района относятся: на Невском проспекте – «Атриум на Невском, 25», «Дом Зингера», на набережные реки Мойки – «Северная Столица», два бизнес-центра «Сенатор» – на улице Чайковского и 2-й Советской улице, Alia Tempora – на улице Маяковского, Regent Hall – на Владимирском проспекте, Europe House – на Артиллерийской улице, Owental History – на Социалистической улице и т. д.

Выводы по разделу:

Объект оценки: встроенное нежилое помещение с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н.

- Объект расположен в центральной части Санкт-Петербурга, в 1 км от Невского проспекта.
- Объект оценки располагается на первом этаже жилого дома премиум класса.
- В окружении Объекта оценки преобладает общественно-деловая и жилая застройка.
- На дату оценки Объект оценки используется как спортивный клуб.
- Состояние помещения оценивается как «хорошее», уровень отделки «повышенная (улучшенная) отделка».
- Объект оценки расположен внутри квартала, имеет вход со двора и ограничение доступа.
- Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки можно определить, как низкую, интенсивность транспортных потоков – низкую.
- Транспортная доступность «хорошая». До ближайшей станции метро «Звенигородская» – 580 м. Ближайшая автобусная и троллейбусная остановка расположена на Загородном пр. на расстоянии около 230 м от оцениваемого объекта
- Парковка стихийная на прилегающих улицах и проездах.
- Общая экологическая обстановка в микрорайоне расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
- Оцениваемый объект сдан в аренду ООО «Ховард Сервис», ИНН 7840515142 по Договору аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Согласно Заданию на оценку, оценку необходимо выполнить в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).

4.4 Позicionирование объекта оценки

Позicionирование объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Основные факторы, характеризующие местоположение оцениваемого объекта:

- Объект расположен в центральной части Санкт-Петербурга, в 1 км от Невского проспекта.

- Объект оценки располагается на первом этаже жилого дома премиум класса.
- В окружении Объекта оценки преобладает общественно-деловая и жилая застройка.
- Объект оценки расположен внутри квартала, имеет вход со двора и ограничение доступа.
- Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки можно определить, как низкую, интенсивность транспортных потоков – низкую.
- Транспортная доступность «хорошая». До ближайшей станции метро «Звенигородская» – 580 м. Ближайшая автобусная и троллейбусная остановка расположена на Загородном пр. на расстоянии около 230 м от оцениваемого объекта

Вывод: учитывая ближайшее окружение объекта оценки, характеристики входа, текущее использование, объект оценки можно отнести к коммерческим помещениям свободного назначения, наиболее вероятное использование – сфера услуг для жильцов дома, в котором расположено помещение.

5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

5.1 О текущей ситуации в российской экономике в январе-августе 2026 года⁵

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 полугодие 2026 г.	В % к 1 полугодию 2025 г.	Справочно 1 полугодие 2025 г. в % к 1 полугодию 2024 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106 035,8 ¹⁾	100,6 ¹⁾	101,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 220,6	90,1	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ²⁾	108,7 ³⁾

1) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Август 2026 г.	В % к		Январь- август 2026 г. в % к январю- августу 2025 г.	Справочно		
		августу 2025 г.	июлю 2026 г.		август 2025 г. в % к августу 2024 г.	июлю 2025 г.	январь- август 2025 г. в % к январю- августу 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,9	100,7	100,2	99,9	100,5	101,0
Индекс промышленного производства		99,4	99,4	100,0	99,3	100,4	100,8
Производства сельского хозяйства, млрд рублей	1 554,8	106,6	163,4	101,2	106,3	147,0	102,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,5	93,9	94,7	86,0	86,0	106,6	94,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,9	104,2	103,6	100,2	97,0	101,0	99,2
в том числе железнодорожного транспорта	207,5	102,3	98,0	100,6	95,1	102,1	98,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	6 060,6	103,3	100,3	105,1	105,2	102,3	103,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 889,3	101,3	103,2	102,4	103,1	104,1	103,0
Индекс потребительских цен		106,3	99,9	105,9	108,1	99,6	109,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,5	100,9	103,2	99,6	101,1	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	103,6	95,4	98,2	86,4	96,5	85,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	98,4	98,1	104,0	85,9	100,6	75,1

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2026 года.

Объем ВВП России за II квартал 2026 г. составил в текущих ценах 56 166,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2025 г. составил 101,3%.

⁵ <https://rosstat.gov.ru/>

Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2026 г. по отношению к ценам II квартала 2025 г. составил 112,5%.

Объем ВВП России за I полугодие 2026 г. составил в текущих ценах 106 035,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2025 г. составил 100,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2026 г. по отношению к ценам I полугодия 2025 г. составил 108,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-августе 2026 г. - 100,2%.

Индекс промышленного производства в августе 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,4%, в январе-августе 2026 г. - 100,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в августе 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,7%, в январе-августе 2026 г. - 99,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в августе 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-августе 2026 г. - 100,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 554,8 млрд рублей, в январе-августе 2026 г. - 5 298,6 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2026 г. составил 1 802,0 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2026 г. - 11 086,3 млрд рублей, или 97,1%.

Жилищное строительство. В августе 2026 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,2 тыс. жилых домов. Всего построено 88,2 тыс. новых квартир. В январе-августе 2026 г. возведено 7,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 266,9 тыс. жилых домов. Всего построено 704,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 36,2 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2026 года.

Грузовые перевозки. В январе-августе 2026 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 673,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 661,8 млрд, автомобильного - 266,3 млрд, морского - 102,4 млрд, внутреннего водного - 28,1 млрд, воздушного - 1,1 млрд, трубопроводного - 1 613,4 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2026 г. составил 349,2 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 98,0 млрд, автомобильного - 62,2 млрд, воздушного - 188,4 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2026 г. составил 6 060,6 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2026 г. - 44 396,0 млрд рублей, или 105,1%.

Оборот общественного питания в августе 2026 г. составил 516,8 млрд рублей, или 103,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2026 г. - 3 967,0 млрд рублей, или 105,9%.

В августе 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1 889,3 млрд рублей, или 101,3% (в сопоставимых ценах) к августу предыдущего года, в январе-августе 2026 г. - на 14 652 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в августе 2026 г. составил 13 865,0 млрд рублей, или 99,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 25,7% оборота оптовой торговли.

В августе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 99,5%.



Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2026 г. составила 109 524 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 9,5%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2026 г. составила 76,7 млн человек, из них 75,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В августе 2026 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Вывод: Первое полугодие 2026 года показало, что российская экономика живёт и адаптируется, несмотря на геополитическую обстановку. Продуктивность, инновации, технологическое лидерство — по этим параметрам санкционное давление даёт о себе знать. Второе полугодие будет зависеть от нефтяных цен, скорости снижения ставки и геополитического фона.

5.2 Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-август 2026 года⁶

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

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

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

* январь-июнь 2026 года к январю-июню 2025 года

** июль-август 2025 года к июлю-августу 2024 года

*** январь-июль 2026 года к январю-июлю 2025 года

По итогам января-августа 2026 года оборот петербургских организаций составил 23,5 трлн рублей, что на 7,8 % выше уровня прошлого года. Индекс промышленного производства составил 106,5 %. Объем услуг в сфере телекоммуникаций за январь-август 2026 года прибавил 9,9 % и зафиксирован на уровне 137,8 млрд рублей

⁶ https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2026/10/12/Справка_СЭР_август_2026_ИТОГ.pdf

В январе–августе 2026 года выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в Санкт-Петербурге увеличился на 6,0 % по сравнению с январем–августом 2025 года. Индекс промышленного производства в Санкт-Петербурге составил 106,5 %. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», в январе–августе 2026 года в Санкт-Петербурге снизился на 8,8 % по сравнению с соответствующим периодом 2025 года.

По итогам первого полугодия 2026 года основные показатели экономики Санкт-Петербурга сохраняют положительную динамику. Город опережает среднероссийские значения по промышленному производству, заработной плате населения и потребительской активности.

5.3 Обзор рынка коммерческих помещений Санкт-Петербурга⁷

Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости

Если смотреть на коммерческую недвижимость в целом, предложение объектов на продажу в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выросло на 4%, спрос на покупку продемонстрировал еще более заметный рост -плюс 9% год к году. По аренде предложение увеличилось на 28%, а спрос показал небольшое снижение на 3%. Если говорить об отдельных категориях, лидером по росту предложения стала офисная недвижимость (+41%). Этот рост обусловлен активным строительством новых и редевелопментом уже существующих объектов, а также ротацией арендаторов, что простимулировало вывод лотов на витрину. При этом спрос на офисную недвижимость сократился на 3% в сегменте аренды и на столько же в покупке. Торговая недвижимость показала рост предложения на 13% и корректировку спроса: минус 6%.", - привела статистику площадки Avito Ирина Шафранская-Даль, руководитель группы продаж категории «Коммерческая недвижимость» «Авито Недвижимости».

В помещениях свободного назначения предложение увеличилось на 5%, спрос снизился на 2%. Цены на продажу выросли в диапазоне 22-55%, а стоимость аренды подросла в диапазоне 10-42% в зависимости от нарезки. В продаже наибольший прирост ставок показали помещения до 100 м2, в аренде -площади 101-300 м2. Значительную динамику в сегменте продажи офисов показали цены на лоты до 100 м2 класса В (+28%) и стоимости помещений от 500 м2: плюс 15% к ставкам для класса А и плюс 18% для класса В. Ставки аренды на офисы класса А поднялись в диапазоне 14-32% в зависимости от площади, в классе В -на 7-19%. Стоимость торговых помещений выросла на 3-4%, ставки аренды-на 6-11%. В складах значительно выросли цены на продажу по лотам 101-1000 м2 -плюс 24%.

Тенденции на рынке стрит-ритейла

- Спонтанный спрос вытесняется сдержанным потреблением на фоне экономической ситуации. Местные жители перешли в сберегательный режим потребления, а туристы приезжают с лимитированным бюджетом и выбирают места заранее по рейтингам и личным рекомендациям. Объем случайных покупок резко сокращается, и в выигрышной позиции оказывается тот, кто уже обладает репутационным капиталом.
- Наличие витрины и расположение на первой линии перестали быть экономически оправданными для определенных форматов. Развитие геонавигации и социальных сетей позволяет клиенту находить заведение без «случайного прохода мимо», а вывеска и витрина превратились в роскошь, которая не всегда окупается. Инвестиции смещаются в диджитал-маркетинг, а бизнес задумывается об уходе в менее проходные помещения.
- Две категории ретейлеров чувствуют себя довольно устойчиво на рынке: сетевые операторы и контактные форматы. Наибольший запас прочности сейчас сохраняют сильные сетевые бренды, опирающиеся на сложившуюся аудиторию и узнаваемость как в сегменте торговли, так и в общепите/услугах. Также хорошо развиваются те форматы, которые требуют живого взаимодействия (продажа лекарств, ПВЗ, продажа алкоголя). Однако их чрезмерная концентрация в отдельных локациях уже сужает круг доступной аудитории.
- Рынок частично попал в промо-ловушку. Привлечь проходящий поток без акций и скидок сейчас крайне сложно. Покупатель целенаправленно ищет дисконтные предложения, что сказывается на выручке.

⁷https://www.rbc.ru/spb_sz/18/03/2026/69ba92889a7947416453a1a8?ysclid=mnzt9jlmxa850949701;
<https://dzen.ru/a/abLlP6himn50rznM?ysclid=munx36ouco313504495;> [https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.12/;](https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.12/)
<https://idre.pro/knowledge/rynok-strit-riteyla-2kv-2026?ysclid=mue573ucn4166995481;>
<https://pleada.shop/blog/kommercheskaya-nedvizhimost-novostrojki-spb-2026/?ysclid=muzmq0oizp145436827>
<https://www.kommersant.ru/doc/8569717?ysclid=muzmvslstb821664929>

- Быстрый перекус или уникальный опыт. Высокая конкуренция в сфере общественного питания по-прежнему ведет к активной ротации. На этом фоне развивается два направления: доступные форматы с предсказуемым меню для ежедневного спроса и нишевые проекты, борющиеся за гостя за счет уникальной атмосферы, специальных предложений и ценности самого визита.
- Фешен оптимизирует свои офлайн-площади. Магазины и бутики уходят от стратегии количественного расширения («открыть как можно больше локаций»). В новых реалиях они ориентируются на оптимизацию. Офлайн-пространство теперь должно не только продавать, но и вовлекать. Будь то монобрендовый магазин или коллаборативный проект – его задача заинтересовать посетителя и конвертировать визит в покупку через качественный, запоминающийся опыт.

Торговые коридоры

Основные торговые коридоры центральных районов – главные улицы, а также Московский пр-т с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов – улицы, примыкающие к главным торговым магистралям города, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: ул. Б. Морская, ул. Б. Конюшенная, ул. Рубинштейна, Владимирский пр-т, ул. М. Морская, ул. Маяковского, ул. Восстания, ул. Кирочная, Загородный пр-т, ул. Гороховая, ул. Садовая, Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, ул. Некрасова, ул. Жуковского, ул. Белинского, ул. Б. Зеленина, Кронверкский пр-т, Конюшенная пл.

Пешеходные торговые коридоры – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: ул. М. Садовая, ул. 1-я Советская, Тележный пер., ул. М. Конюшенная, 6–7-я линии В. О.

Коммерческие помещения в новостройках

Соучредитель Kronung Group Игнатий Найда подсчитал, что объем ввода встроенных помещений в составе новых жилых комплексов по итогам I квартала 2026 года составил порядка 90–110 тыс. кв. м. Это сопоставимо с результатами I квартала 2025-го, где показатель находился на уровне около 100 тыс. кв. м.

«Наиболее востребованы компактные лоты площадью от 40 до 120 кв. м. Именно такие помещения быстрее находят арендаторов и требуют меньших инвестиций на входе. Более крупные форматы от 150 кв. м и выше реализуются медленнее и чаще приобретаются под конкретного пользователя», – рассказал эксперт.

Директор по продажам ГК «A101» в Санкт-Петербурге Мария Мартемьянова добавляет: «Спрос на встроенные коммерческие помещения в новостройках Санкт-Петербурга демонстрирует высокий уровень и устойчивость. Основной интерес сосредоточен вокруг помещений площадью 60–100 кв. м: на них приходится 39% общего товарного предложения. Это оптимальный формат для продуктовых магазинов «у дома», аптек, ПВЗ и небольших сервисных точек. Вторая по востребованности группа — помещения 35–60 кв. м (31% предложения), которые привлекают кондитерские, салоны красоты и медицинские кабинеты. Такая структура спроса соответствует общерыночным трендам: девелоперы ориентируются на создание сбалансированной инфраструктуры, где преобладают универсальные помещения средней площади, способные адаптироваться под различные форматы бизнеса».

Средняя стоимость встроенных помещений в новых проектах варьируется в диапазоне 180–300 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от локации, стадии готовности и характеристик трафика. За год, по подсчетам господина Найды, цены выросли в среднем на 8–12%, при этом в наиболее ликвидных проектах рост был более заметным за счет ограниченного предложения.

«Основные функции встроенных помещений остаются прежними. Это продуктовый ритейл шаговой доступности, кофейни и пекарни, аптеки, пункты выдачи интернет-заказов, салоны красоты и базовые сервисы. При этом заметно выросла доля арендаторов из сегмента онлайн-торговли и логистики последней мили», — говорит он.

Срок окупаемости за последний год увеличился, отмечает эксперт. Если ранее он находился на уровне 8–10 лет, то сейчас в среднем составляет 10–12, а в отдельных проектах может достигать 13 лет. Это связано с ростом стоимости входа и более сдержанной динамикой арендных ставок.

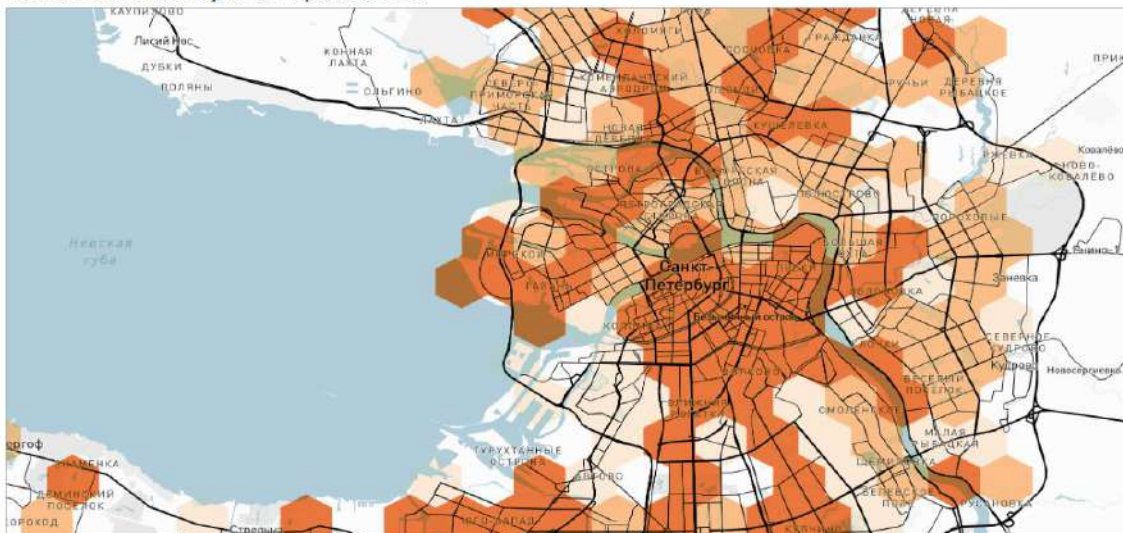
Госпожа Мартемьянова согласна с такой оценкой. По ее словам, за последний год срок окупаемости инвестиций во встроенные помещения увеличился: если в докризисный период (2010–2020 годы) он составлял 8–10 лет, то сейчас смещен в сторону 11–13 лет на фоне роста цен на помещения, умеренной динамики арендных ставок, повышения затрат на подготовку помещений и более осторожного подхода инвесторов к оценке рисков.

Совладелец Fizika Development Александр Кравцов отмечает: «Рынок встроенных коммерческих помещений в составе жилых комплексов сегодня развивается неравномерно и во многом зависит от класса проекта, локации, интенсивности пешеходного и автомобильного трафика. Универсального формата не существует: то, что востребовано в массовом сегменте, зачастую не работает в премиальном, и наоборот».

Цены предложений

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 175 000 руб. за 1 кв.м, от 175 000 до 246 600 руб. за 1 кв.м и свыше 246 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



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

В таблице далее указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период ноябрь 2025 - декабрь 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 96 700 до 555 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 266 300 руб., а среднее 280 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 65 500 руб. до 460 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 254 500 руб., среднее значение предложений 260 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 69 200 руб. до 486 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 258 400 руб., а среднее значение находится на уровне 268 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 13 300 руб., максимальной 179 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 99 900 руб., а средняя цена предложения 96 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	96 700	202 100	266 300	280 100	341 000	555 600
Офисные	65 500	181 800	254 500	260 000	340 000	460 700
ПСН	69 200	190 100	258 400	268 500	353 500	486 600
Пром/склад	13 300	69 600	99 900	96 200	126 000	179 400

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

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в

Московском районе, медиана составила 362 600 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Выборгском районе, медиана цен находится на уровне 203 800 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период ноябрь 2025 - декабрь 2025 составила 382 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Пушкинском районе города, медианное значение цены там составляет 140 900 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Красносельском районе с медианной ценой предложения 377 300 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 129 600 руб./кв.м с учетом НДС.

Район	Торговые	Офисные	ПСН
Адмиралтейский	300 000	288 500	298 100
Василеостровский	300 900	207 900	286 900
Выборгский	203 800	199 900	224 400
Калининский	248 300	194 500	242 500
Кировский	207 900	178 800	199 500
Колпинский	-	-	129 600
Красногвардейский	238 600	240 000	232 600
Красносельский	300 000	259 600	377 300
Кронштадтский	-	-	130 000
Курортный	-	-	150 000
Московский	362 600	320 000	270 000
Невский	228 800	161 000	373 200
Петроградский	333 400	382 500	235 700
Петродворцовый	-	-	279 200
Приморский	263 000	304 500	267 600
Пушкинский	231 900	140 900	180 500
Фрунзенский	286 300	340 000	270 000
Центральный	322 300	250 000	255 200

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

Факторы, влияющие на стоимость и аренду нежилых помещений

Основными ценообразующими факторами на рынке жилой недвижимости, являются следующие параметры:

- местоположение;
- общая площадь;
- этаж;
- характеристики входа;
- ограничение доступа;
- состояние дома;
- уровень отделки;
- прочее.

Значение скидки на торг, для нежилых помещений, расположенных в Санкт-Петербурге, составляет 5% для торговых и 6% для офисных помещений по данным сайта <https://stattrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>.

(независимое исследование статистическим исследованием и платного сервиса ассоциации «ЛаттеЧелт» не может являться доказательством в спорах или обоснованием в работе (оп. «правила использования, копирования и размещения информации сайта «ЛаттеЧелт»)).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

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

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношения цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatTrielt, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н 1	По регионам 2	
					А группа	Б группа
	А. При продаже объектов					
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,92	0,81	0,83	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82

Предложения продажи нежилых помещений в жилых домах бизнес и премиум класса в

центральных районах на дату оценки:

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Исполкомская ул., 17	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Васильевский, 12-я Васильевского острова линия, 41к2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, просп. Бакунина, 33	Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, 56
Объект	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Тип объекта	для сферы услуг (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права:				
на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата оценки (предложения)	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026
Характеристика местоположения				
Район	Центральный	Василеостровский	Центральный	Василеостровский
Характеристика дома	жилой комплекс бизнес-класса	клубный дом премиум-класса	клубный дом бизнес-класс	клубный дом бизнес-класса Monodom Line
Удаленность от метро	станция метро "Площадь Александра Невского" на расстоянии около 950 м	станция метро "Василеостровская" на расстоянии около 850 м	станция метро "Площадь Александра Невского-1" на расстоянии около 1 000 м	станция метро "Василеостровская" на расстоянии около 740 м
Окружающая застройка	жилая, социальная и общественно-деловая	Жилая	Жилая	Жилая
Характеристики объекта				
Общая площадь, кв. м	90,00	64,00	90,50	117,00
Высота потолка, м	разноуровневые до 5 м	3,25	3,50	3,20
Текущее использование	салон	ПСН	ПСН	ПСН
Год постройки дома	2018	2024	2025	2024
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вход	со двора	с торца	со двора	со двора
Качество отделки	Улучшенная	Без отделки	Простая	Без отделки
Этаж	1	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничение доступа	да	нет	нет	да
Цена предложения, руб.	31 500 000	28 500 000	34 390 000	34 070 400
Цена предложения, руб./кв. м	350 000	445 313	380 000	291 200
Источник рыночной информации	https://spb.cian.ru/sale/commercial/334089172/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/333791793/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/s_horoshey_otdelkoy_nds_22_8305358174?context=H4sIAAAAA_AAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOhJsb2NhbfByaW9yaXR5JltiOjA7fQseF2QfAAAA	https://realty.yandex.ru/offer/3938318220513615826/

На дату оценки цена предложений коммерческих помещений в жилых комплексах элитного уровня находится в диапазоне от 291 200 до 445 000 руб./кв. м площади без учета скидки на торг.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое *из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.*

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **физическая осуществимость:** рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- **юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- **финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- **максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Юридическая допустимость

Как было замечено ранее под юридической допустимостью понимается рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Как правило, в ходе анализа наиболее эффективного использования (в случае встроенного помещения) рассматриваются следующие виды использования:

- торговое;
- офисное;
- жилое;
- производственно-складское.

В соответствии с Заданием на оценку, Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещений. Помещение расположено на первом этаже. В распоряжении Оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, ОКС, в котором расположено оцениваемое помещение, относится к жилым зданиям.

Также учитывая уровень жилого дома (премиум), размещение в помещении объекта производственно-складского назначения, вероятнее всего, не будет согласовано общим собранием собственников многоквартирного дома. Оценщик не рассматривает данный вариант также в связи с тем, что помещение расположено на территории жилой застройки с ограниченным доступом, где проведение погрузочно-разгрузочных работ ограничено.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, торгового и офисного.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

Финансовая осуществимость, экономическая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически осуществимые и правомочные варианты использования объекта с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые.

При анализе критерия экономической оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения. Местоположение является одним из основных факторов, определяющим стоимость помещения. Нецелесообразно использовать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением конкретного объекта.

Качественный анализ офисной и торговой функций использования Объекта представлен ниже.

Использование	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Торговая	1. расположение на первом этаже; 2. расположение в окружении жилой застройки.	1. низкий уровень пешеходных потоков; 2. отсутствие организованной парковки; 3. отсутствие витринных окон 4. здание расположения объекта внутри квартала 5. вход со двора с ограниченным доступом
Офисная	1. расположение на первом этаже; 2. хорошая транспортная доступность; 3. удобная планировка; 4. наличие окон;	1. отсутствие организованной парковки. 2. доступ ограничен

Необходимо отметить, что в настоящее время помещение используется под спортивный клуб.

По мнению Оценщика, учитывая местоположение Объекта, а также общие характеристики, имеет смысл говорить о помещении свободного назначения. Будущий арендатор, как правило, сам приспособливает помещение под свои нужды. В данном случае, помещение можно приспособить под офисное использование и под объект сферы услуг.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование встроенного нежилого помещения в качестве помещения свободного назначения под нужды конкретного арендатора.

Выводы

Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве помещения свободного назначения.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение рыночной стоимости объекта оценки производится с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Согласно Федеральным стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года N 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.

Доходный подход – позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчёта ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс похож на процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, суть которого состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, обычно складывается из стоимости прав на земельный участок и права собственности на объект капитального строительства (ОКС).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных результатов оценки стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, итоговая оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Как было сказано ранее, Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение.

7.1 Обоснование выбора подходов к оценке недвижимого имущества

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа.

Согласно ФСО V, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно ФСО «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

Произвести расчет затрат на строительство здания аналогичной полезности возможно. Но потребуются определение всех видов износа и устареваний, что может привести к значительному искажению результатов. Более того, мы имеем дело со встроенным помещением, в этом случае исключить общие элементы здания, относящиеся к нескольким помещениям, является проблематичным. В связи с этим, при оценке предпочтительнее использовать сравнительный и доходный подходы.

На основании вышеизложенного Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный и сравнительный подходы

Доходный подход основан на принципе ожидания доходов, приносимых объектом недвижимости. Оцениваемый объект принадлежит к тому сегменту рынка недвижимости, спрос на выставяемые к аренде объекты на котором достаточно устойчив, это позволяет сделать предположение о возможности регулярных и постоянных поступлений от эксплуатации оцениваемого Объекта. Также имеется возможность спрогнозировать уровень расходов от эксплуатации подобных объектов.

Аналогичные рассуждения уместны и по отношению к оценке объекта сравнительным подходом. На рынке присутствуют предложения по продаже аналогичных объектов в центральных районах города.

Таким образом, использование доходного и сравнительного подходов при оценке объекта оценки возможно и необходимо.

7.2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

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

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Стоимость объектов оценки доходным подходом определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемых объектов в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал в оценку стоимости на настоящее время.

Основные процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики и формирование действительного дохода применительно к оцениваемой недвижимости.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости на основе анализа фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В издержках учитываются только статьи, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Издержки вычитаются из действительного валового дохода с целью определения чистого операционного дохода объекта.
4. Прогнозирование динамики чистого операционного дохода за период экономической жизни объекта и пересчет чистых годовых доходов в текущую стоимость объекта путем их дисконтирования или капитализации.

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 рыночного 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.

Метод прямой капитализации (ПК-метод) по своей сути является методом сравнительного анализа (в оценке бизнеса аналогичный метод - отраслевых мультипликаторов - относят к сравнительному подходу) и лишь по традиции в оценке недвижимости рассматривается в рамках доходного подхода.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием соотношения:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad \text{где:}$$

NOI₁ – типичный (соответствующий рынку) чистый операционный годовой доход оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки;

R – ставка капитализации, определенная методом рыночной экстракции.

Достоинством ПК-метода является то, что, при своей математической простоте он на основе рыночных данных учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень чистого дохода (NOI) и желаемую текущую отдачу (R). При наличии требуемой информации о близких аналогах ПК-метод является надежным методом доходного подхода к оценке стабильно функционирующей недвижимости.

Применение ПК-метода в отечественной оценочной практике ограничивается недостатком (или полным отсутствием) заслуживающих доверия одновременных данных о ценах продажи, арендных ставках и операционных расходах аналогичных объектов. Недостаток такой информации серьезно осложняет (либо не позволяет провести) надежный расчет ставки капитализации для объекта оценки на основе анализа рыночных данных (рыночной экстракции), обязательного при применении этого метода согласно п.23в ФСО №7.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод) переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке, соответствующей доходности (конечной отдаче) инвестиций в аналогичную недвижимость и является универсальным в применении. Техника данного метода обычно подразумевает:

- составление детального прогноза функционирования объекта на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;

- оценку реверсии в конце прогнозного периода, как правило, на основе упрощенной модели функционирования объекта до конца периода его экономической жизни;
- пересчет процедурой дисконтирования потока доходов прогнозного периода и реверсии в текущую стоимость.

Оценка недвижимости ДДП–методом часто выполняется с использованием соотношения:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k}, \text{ где:}$$

NOI_q - чистый доход q-того периода дисконтирования,

k – число периодов дисконтирования в прогножном периоде,

Y – ставка дисконтирования (конечной отдачи на капитал),

V_p – стоимость реверсии в конце прогнозного периода. Обычно (но необязательно) рассчитывается капитализацией по расчетным моделям доходов оставшегося (постпрогнозного) периода экономической жизни объекта.

ДДП–метод является универсальным и может быть использован для оценки объектов, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения. Универсальность применения этого метода достигается его относительной сложностью по сравнению двух других упомянутых методов.

Оценка эксплуатируемой в соответствии с ее наиболее эффективным использованием недвижимости **методом капитализации по расчетным моделям (КРМ–метод)** выполняется с использованием соотношения, аналогичного соотношению для ПК–метода:

$$V = \frac{NOI_1}{R}$$

Различие заключается в методе расчета ставки капитализации. В данном методе ставка капитализации R может быть определена на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем с помощью выражения

$$R = Y + B * SFF(n, i_p) - g, \text{ где:}$$

- Y – ставка дисконтирования (конечной отдачи),
- B – изнашиваемая доля улучшений (ОКС) в общей стоимости недвижимости,
- $SFF(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения,
- i_p – ставка процента накопления средств в фонде возмещения,
- n – период экономической жизни объекта,
- g – среднегодовой долгосрочный темп изменения доходов и стоимости объекта во времени.

Оцениваемый объект сдан в аренду ООО «Ховард Сервис», ИНН 7840515142 по Договору аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года.

Постоянная часть арендной платы по настоящему Договору, устанавливаемая Арендатору Помещения, с 01.01.2026 года, составляет 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 коп. в месяц, в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством).

«Ставка Арендной платы за пользование Помещением (указанным в п. 1.1. настоящего Договора), указанная в п. 4.1. настоящего Договора, начиная с 01.01.2027 г., может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке не более чем на величину составляющую двукратный индекс инфляции потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий год, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации применительно к ставке арендной платы за предыдущий период аренды, но не более 12% от суммы арендной платы и не чаще одного раза в год.

Увеличение суммы арендной ставки осуществляется путем направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. По наступлению указанной в уведомлении даты сумма базовой части арендной платы начисляется Арендатору в новом размере.

«6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора при принятии решения общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Саню - Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 76, корп. 2, лит. А. О изменении способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации и последующего направления

письменного уведомления в адрес Арендодателя. Арендатор обязуется уведомить в срок, не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты В уведомлении, Арендатора о расторжении Договора указываются дата проведения собрания расторжения. многоквартирного дома с повесткой дня, включающей вопросы об изменении способа управления собственниками многоквартирным домом или управляющей организации, дата и время сдачи Арендодателем занимаемого Помещения, оборудования и инвентаря, в случае его передачи.

Согласно Заданию на оценку, оценку необходимо выполнить в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).

«Арендная плата не включает покрытие эксплуатационных расходов Арендодателя, а, именно: обеспечение тепловой энергией, водоснабжение в местах общего пользования (ГВС и ХВС), отвод стоков с территории и мест общего пользования, уборка прилегающей территории, охрана периметра прилегающей территории и т.д.

Переменной частью арендной платы является стоимость всех коммунальных услуг, потребляемых Арендатором за отчетный месяц, включающих: подачу электрической и тепловой энергии, услуги водоснабжения и водоотведения, услуги по организации и обслуживанию места накопления твердых бытовых отходов (ТБО), а также оплату услуг иных ресурсоснабжающих организаций: (при наличии таковых у арендатора). Коммунальные и эксплуатационные расходы Арендодателя полностью компенсируются арендатором на основании выставленного счета.

Постоянная часть составляет 300 000 руб. в месяц. Переменную часть Оценщик не учитывал в качестве дохода, поскольку по факту она направляется на оплату коммунальных услуг.

Таким образом, можно говорить об арендной плате за объект до 02.10.2030 года в размере 300 000 руб. в месяц без учета роста.

Данная плата по договору оказалась значительно ниже рыночной (будет показано далее). Таким образом, мы имеем дело с обременением на период четыре года с момента оценки до 02.10.2030 года. Далее предполагается сдача объекта в аренду по рыночным ставкам. Учитывая неравномерность потоков дохода, в данном отчете применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Определение прогнозного периода

Согласно теории метода дисконтированных денежных потоков, стоимость недвижимости основывается на будущих денежных потоках. Поэтому задачей Оценщика является выработка прогноза денежного потока на какой-то будущий временной период, начиная с текущего года. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста недвижимости не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный равный поток доходов). Выбор прогнозного периода (срока проекта) зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Чем более тщательно выполнен прогноз, тем на более долгий срок можно предсказать характер изменения денежных потоков. С другой стороны, чем больше срок проекта, тем меньшее влияние имеет точность определения денежных потоков отдаленных периодов на качество получаемого результата.

Стабильные темпы получения доходов будут достигнуты после выхода на стабильный уровень заповняемости помещений, сдаваемых в аренду.

В случае с оцениваемым объектом принимается прогнозный период в размере пяти полных лет.

Определение единицы измерения денежного потока

Единица измерения элементов денежного потока определяется исходя из сложившейся ситуации на рынке данного вида недвижимости. В настоящий момент, все расчеты ведутся в рублях. Поэтому в качестве единицы измерения денежных потоков выбран рубль.

Определение уровня дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

При определении потенциального валового дохода в рамках настоящего расчета Оценщик предполагал, что источником дохода будет являться сдача в аренду помещения.

Потенциальный валовый доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия.

Как было замечено ранее, оцениваемый объект сдан в аренду ООО «Ховард Сервис», ИНН 7840515142 по Договору аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года.

Постоянная часть арендной платы по настоящему Договору, устанавливаемая Арендатору Помещения, с 01.01.2026 года, составляет 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 коп. в месяц, в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством».

«Ставка Арендной платы за пользование Помещением ... может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке не более чем на величину составляющую двукратный индекс инфляции потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий год, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации применительно к ставке арендной платы за предыдущий период аренды, но не более 12% от суммы арендной платы и не чаще одного раза в год.

Далее с использованием сайта https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast?ysclid=mljdmbigwq809545315, на основании консенсус-прогноза были определены прогнозные данные ИПЦ и получены данные с учетом его удвоения:

Консенсус-прогноз Института "Центр развития"

Бюллетень содержит анализ итогов ежеквартальных опросов, проводимых "Центром развития" среди наиболее авторитетных российских и иностранных специалистов в области макропрогнозирования экономики. Автор: [Смирнов С.В.](#)

Консенсус-прогноз на 2026-2032 гг. (опрос экспертов 14-25 августа 2026 г.)

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % прироста	0,5	1,0	1,6	1,7	1,9	1,8	2,0
Инвестиции в основной капитал, % прироста	-2,7	1,5	2,3	1,8	2,3	2,3	2,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,8	2,7	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,4	1,7	1,7	1,6	1,8	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,6	4,7	4,2	4,3	4,1	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	13,51	11,13	9,31	8,86	8,41	7,88	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	85,1	92,6	97,7	101,0	103,5	105,4	106,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,0	56,3	57,1	56,7	58,4	60,6	62,4

Далее ПВД будет определяться на основании рыночных данных.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Инфляция потребительских цен, %	4,7%	4,2%	4,3%	4,1%	4,0%	4,0%
Удвоенный ИПЦ, %	9,4%	8,4%	8,6%	8,2%	8,0%	8,0%
Максимальный темп роста, %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%		

Поскольку удвоенный ИПЦ не превышает 12% в год, прогнозное увеличение арендной платы на ближайшие четыре года определялось именно согласно показателю ИПЦ, умноженному на два.

Далее (после четырех прогнозных лет) ПВД будет определяться на основании рыночных данных.

Определение величины рыночной ставки аренды для объекта оценки было произведено аналогично методологии, использованной в рамках сравнительного подхода, т.е. методом сравнения продаж. На дату составления отчета оценщику была доступна информация, предоставляемая на сайтах <http://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru> и т. д. Всего было отобрано 5 аналогов, проведены переговоры с собственниками или их представителями. Все комментарии в таблице аналогов по тексту ниже.

Критериями выбора аналогов были: сравнимое местоположение, сопоставимые площадь и назначение объектов.

Оценщиком были подобраны объекты сравнения, в качестве которых были использованы встроенные помещения, имеющие сходные с оцениваемым объектом характеристики.

Факторы, учитывающиеся при подборе аналогов:

- Помещения свободного назначения (ближе к сфере услуг);
- Местонахождение – центральные районы Санкт-Петербурга в жилых комплексах высокого уровня;
- Площадь – более 50 кв. м.

Данные об объектах-аналогах, полученные на основе анализа собранной информации, представлены ниже.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Санкт-Петербург, Миргородская ул., 1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Лыгловка-Ямская, Полтавский проезд, 3	Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, 31к1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Парадная ул., 3к2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, просп. Бакунина, 33
Объект	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Тип объекта	для сферы услуг (ПСН)	ПСН	ПСН	для сферы услуг (ПСН)	ПСН
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права:					
на помещение	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата оценки (предложения)	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026
Характеристика местоположения					
Район	Центральный	Центральный	Петроградский	Центральный	Центральный
Характеристика дома	жилой комплекс бизнес-класса	жилой комплекс бизнес-класса	жилой комплекс премиум-класса	жилой комплекс премиум-класса	клубный дом бизнес-класс
Окружающая застройка	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая
Характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м	70,00	132,70	109,60	75,60	180,60
Высота потолка, м	3,20	3,00	3,60	3,50	3,80
Год постройки дома	2025	2019	2023	2012	2025
Вход	со двора	со двора	с улицы	со двора	с улицы
Качество отделки	простая	простая	простая	простая	без отделки
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничение доступа	нет	да	нет	нет	нет
Арендная плата, руб. в месяц	190 000	240 000	430 000	160 000	400 000
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц	2 714	1 809	3 923	2 116	2 215
Источник рыночной информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_8426557154?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2ZnZnZm90Ea5Bj8AAA_A	https://spb.cian.ru/rent/commercial/334518805/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109_m_8438195628?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiwVR0NVRS5eVlZUZlZlZlpljti9-GH- D8.AAAA	https://spb.cian.ru/rent/commercial/332071414/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/332307836/

Выбор единицы сравнения

Единицей сравнения принята цена сделки за 1 кв.м./мес. арендуемой площади, так как эта единица является наиболее типичной на данном рынке

Расчеты производятся в рублях, очистка от КУ не требовалась, так как в цены всех объектов-аналогов не входят коммунальные платежи и уплачиваются арендатором отдельно.

Корректировки первой группы элементов сравнения, как правило, проводятся по следующим характеристикам сделок/предложений с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Корректировки по «первой группе» элементов сравнения

Поправка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав. Все объекты аналогично передаются на праве аренды без ограничений права - поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования сделок объектов аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Поправка на условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях аренды аналогов отсутствуют - поправки не требуется. В ходе переговоров, проведенных выяснить размер скидки не удалось, нужна личная встреча, поэтому Оценщик принял величину скидки на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4453-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2026-goda>). Скидка на торг при аренде офисных и других общественных помещений составляет 5,0% (для регионов группы А)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statistelt, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение во РФ ¹	А группа
А. При продаже объектов					
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автостоянок и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,89	0,84	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,89	0,82	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,66	0,91	0,83	0,84
Б. При аренде объектов					
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,99	0,94	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,91	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласован и принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, срочки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья КЧР, 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 в Ленинградкой 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.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия)

- по данным источников информации, все представленные аналоги были выставлены в листинге во временной период максимально приближенный к дате оценки, поэтому поправки по данному показателю не требуется.

Корректировки второй группы элементов сравнения

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения происходит кумулятивно.

Основными ценообразующими факторами являются:

- местоположение объекта;
- этаж расположения;
- тип объекта;
- площадь помещения;
- характеристика входов;
- характеристика отделки;
- состояние здания - год постройки здания, в котором расположено помещение;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к зданию (свободная/ограниченная).

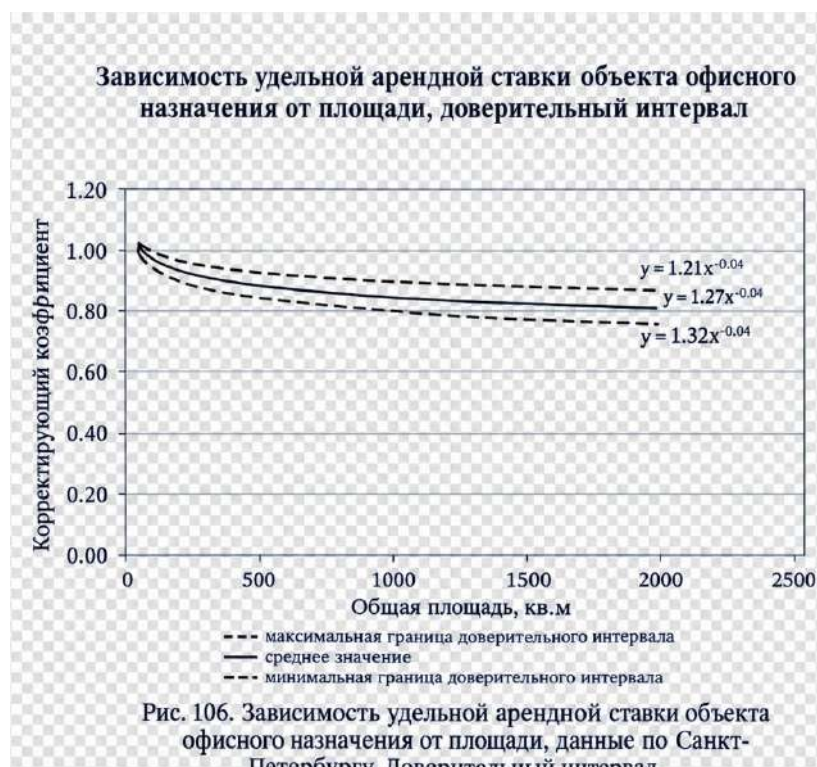
Обоснование вводимых корректировок.

Местоположение объекта. Все объекты расположены в жилых комплексах бизнес и премиум классов в центральных районах Санкт-Петербурга, корректировка не требуется.

Этаж расположения помещения. Все объекты расположены на первом этаже. Корректировка не требуется.

Тип объекта – данная корректировка не вводится, поскольку все объекты являются встроенными помещениями.

Площадь общая – корректировка будет введена на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера.



По формуле $y = 1.27 \cdot X^{-0.04}$, рассчитывается коэффициент для каждого объекта.
 Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Характеристика уровня отделки – корректировка на уровень отделки применялась, так как все объекты характеризуются разным уровнем отделки. Корректировка применялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4465-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2026-goda>):

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Статриелт на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,13	1,22	1,19
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,23	1,31	1,26
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,28	1,41	1,36
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Год постройки дома – корректировка проводилась, в связи с тем, что некоторые жилые дома, в которых располагаются помещения, построены с разницей более чем в 5 лет.

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера.

Матрицы коэффициентов

Таблица 415. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий высококлассных офисов (Офисы классов А, В) по элементу сравнения «Возраст здания», усредненные по городам России.

Объект оценки возрастом, лет	аналог								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
объект оценки	до 5	1,00	1,17	1,29	1,36	1,43	1,49	1,54	1,59
	от 5 до 10	0,86	1,00	1,09	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36
	от 10 до 15	0,78	0,91	1,00	1,07	1,15	1,17	1,21	1,24
	от 15 до 20	0,73	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
	от 20 до 29	0,70	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	от 25 до 30	0,67	0,78	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07
	от 30 до 35	0,66	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	от 35 до 40	0,63	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	от 40	0,51	0,60	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82

Объектам до пяти лет был присвоен коэффициент 1, от 5 до 10 лет – 0,86, от 10 до 15 – 0,78. Объекту оценки был присвоен коэффициент 0,82, как занимающему промежуточное положение между двумя последними категориями.

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Элементы благоустройства и коммуникаций – корректировка не требуется, все объекты оснащены всеми инженерными коммуникациями.

Система доступа к помещению (свободная/ограниченная) – корректировка требуется, так как объект оценки и объект аналог №2 имеют ограниченный доступ, в отличие от остальных объектов аналогов со свободным доступом. Корректировка применялась на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,81	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,78	0,91

Величина корректировки = $(K_{\text{характеристики объекта оценки}} / K_{\text{характеристики объекта-аналога}} - 1) * 100\%$.

Характеристика входа – корректировка требуется, поскольку объект оценки характеризуется расположением не на красной линии и входом со двора, то же касается и некоторых объектов аналогов.

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

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	0.90	0.83	0.96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0.88	0.84	0.91

Величина корректировки = $(K_{\text{характеристики объекта оценки}} / K_{\text{характеристики объекта-аналога}} - 1) * 100\%$.

Определение величины арендной ставки за помещения объекта оценки, в рамках метода сравнения продаж приведено в следующей таблице:

Корректировки первой группы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		2 714	1 809	3 923	2 116	2 215
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м	-	2 579	1 718	3 727	2 011	2 104

Корректировки второй группы

Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н	Санкт-Петербург, Миргородская ул., 1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Лиговка-Ямская, Полтавский проезд, 3	Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, 31к1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Парадная ул., 3к2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, просп. Бакунина, 33
Уровень отделки	улучшенная	простая	простая	простая	простая	без отделки
Коэффициент отделки	1,26	1,19	1,19	1,19	1,19	1,00
Корректировка на отделку, %		5,88%	5,88%	5,88%	5,88%	26,00%
Год постройки дома	2015	2025	2019	2023	2012	2025
Коэффициент года постройки	0,82	1	0,86	1	0,78	1
Корректировка на состояние дома		-18,00%	-4,65%	-18,00%	5,13%	-18,00%
Площадь объекта	262,50	70	133	110	76	181
Коэффициент по Лейферу	0,91	0,98	0,95	0,96	0,98	0,93
Корректировка на общую площадь, %		-7,62%	-4,01%	-5,11%	-7,20%	-2,22%
Вход	со двора	со двора	со двора	с улицы	со двора	с улицы
Коэффициент	0,88	0,88	0,88	1	0,88	1
Корректировка на вход объекта, %	-	0%	0%	-12%	0%	-12%
Ограничение доступа	да	нет	да	нет	нет	нет
Коэффициент ограничения доступа	0,84	1	0,84	1	1	1
Корректировка на ограничение доступа, %	-	-16%	0%	-16%	-16%	-16%
Суммарная корректировка, %		-35,74%	-2,78%	-45,22%	-12,19%	-22,22%
Скорректированная ставка, руб./кв. м в месяц		1 657	1 670	2 042	1 766	1 637
Коэффициент вариации	9,58%					
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц	1 765					
Площадь, кв. м	262,50					
Арендная плата, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. в месяц	463 323					

Таким образом, величина рыночной арендной платы за объект оценки составляет 463 323 руб. в мес. Касательно роста рыночной арендной платы, нужно заметить следующее: в долгосрочной перспективе темпы роста цен на недвижимость превышают темпы инфляции потребительских цен. Согласно исследованиям, проведенным коллегами (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/tempi%20rosta-11-2011.pdf>), коэффициент превышения темпов роста цен на недвижимость над инфляцией потребительских цен составляет 1,4.

В таблице ниже представлены прогнозируемые темпы роста (качается изменения рыночных ставок аренды).

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Инфляция потребительских цен, %	4,7%	4,2%	4,3%	4,1%	4,0%	4,0%
Темпы роста цен, %	6,6%	5,9%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%

Определение действительного валового дохода

Исходя из размера площади оцениваемого помещения и тенденций на рынке аренды подобных объектов, оценщик предполагает, что объект оценки будет занят одним арендатором. Обычно арендатор заранее уведомляет арендатора о желании расторжения договора или его не продления. За этот период арендодатель ищет нового арендатора, таким образом сводя на ноль потери от незанятости.

Дальнейшие потери от незаполняемости были приняты равными 0 %.

Исходя из тенденции, что задержки платежей ведут к расторжению договора аренды, потери по неуплате не учитывались.

Таким образом, действительный валовый доход равен потенциальному.

Период	01.10.2026 - 01.10.2027	01.10.2027 - 01.10.2028	01.10.2028 - 01.10.2029	01.10.2029 - 01.10.2030	01.10.2030 - 01.10.2031	Постпрогнозный
Период прогнозирования	1	2	3	4	5	постпрогнозный год
	год	год	год	год	год	
Арендная плата по рынку, руб.	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876
Рост по рынку, %	6,6%	5,9%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%
Арендная плата по рынку с учетом роста, руб.	5 925 716	6 274 148	6 651 852	7 033 668	7 427 553	7 843 496
Арендная плата по договору, руб.	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000		
Рост, % (по договору аренды)	9,4%	8,4%	8,6%	8,2%		
Арендная плата по договору с учетом роста, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562		
ПВД с учетом роста, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562	7 427 553	7 843 496
Потери на незанятость, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ДВД, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562	7 427 553	7 843 496

Определение расходов, связанных с объектом оценки

Операционные расходы – расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, подразделяются на постоянные и переменные. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга.

Постоянные расходы – их величина не зависит от степени загруженности объекта арендаторами.

- Налог на имущество – объект оценки представляет собой нежилое помещений, используется под спортклуб. Налоговая ставка определена согласно статье 380 Налогового Кодекса: «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%». Порядок определения налоговой базы определяется статьей 376 Налогового Кодекса. Оценщик выполнил расчет платежей по налогу на имущество, используя в качестве базы для налогообложения стоимость помещения, полученную в результате применения доходного подхода (использовался метод итераций в Excel) без НДС.

Расчет налога на имущество				
Год	Месяц	Остаточная стоимость	Амортизационные отчисления	Налог на имущество
1	1	46 095 181	128 042	252 467
	2	45 967 139	128 042	
	3	45 839 097	128 042	
	4	45 711 054	128 042	250 354
	5	45 583 012	128 042	
	6	45 454 970	128 042	
	7	45 326 928	128 042	248 242
	8	45 198 886	128 042	
	9	45 070 844	128 042	
	10	44 942 801	128 042	246 129
	11	44 814 759	128 042	
	12	44 686 717	128 042	
2	1	44 558 675	128 042	244 016
	2	44 430 633	128 042	
	3	44 302 591	128 042	
	4	44 174 548	128 042	241 904
	5	44 046 506	128 042	
	6	43 918 464	128 042	
	7	43 790 422	128 042	239 791
	8	43 662 380	128 042	
	9	43 534 338	128 042	
	10	43 406 295	128 042	237 678
	11	43 278 253	128 042	
	12	43 150 211	128 042	
3	1	43 022 169	128 042	235 566
	2	42 894 127	128 042	
	3	42 766 085	128 042	
	4	42 638 042	128 042	233 453
	5	42 510 000	128 042	
	6	42 381 958	128 042	
	7	42 253 916	128 042	231 340
	8	42 125 874	128 042	
	9	41 997 831	128 042	
	10	41 869 789	128 042	229 227
	11	41 741 747	128 042	
	12	41 613 705	128 042	
4	1	41 485 663	128 042	227 115
	2	41 357 621	128 042	
	3	41 229 578	128 042	
	4	41 101 536	128 042	225 002
	5	40 973 494	128 042	
	6	40 845 452	128 042	

Расчет налога на имущество				
Год	Месяц	Остаточная стоимость	Амортизационные отчисления	Налог на имущество
	7	40 717 410	128 042	222 889
	8	40 589 368	128 042	
	9	40 461 325	128 042	
	10	40 333 283	128 042	220 777
	11	40 205 241	128 042	
	12	40 077 199	128 042	
5	1	39 949 157	128 042	218 664
	2	39 821 115	128 042	
	3	39 693 072	128 042	
	4	39 565 030	128 042	216 551
	5	39 436 988	128 042	
	6	39 308 946	128 042	
	7	39 180 904	128 042	214 439
	8	39 052 862	128 042	
	9	38 924 819	128 042	
	10	38 796 777	128 042	212 326
	11	38 668 735	128 042	
	12	38 540 693	128 042	
6	1	38 412 651	128 042	210 213
	2	38 284 609	128 042	
	3	38 156 566	128 042	
	4	38 028 524	128 042	208 101
	5	37 900 482	128 042	
	6	37 772 440	128 042	
	7	37 644 398	128 042	205 988
	8	37 516 356	128 042	
	9	37 388 313	128 042	
	10	37 260 271	128 042	203 875
	11	37 132 229	128 042	
	12	37 004 187	128 042	

- Страхование объекта. Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страхование объекта. Данный размер страховых отчислений был принят на основании интервью с сотрудниками ряда страховых компаний.

Наименование страховой компании	Тарифы на страхование, % от страховой суммы	Источник информации
СК «Ингосстрах»	0,3-0,5% от страховой суммы	www.ingos.ru, т. 332-10-10
СК «Зенит»	0,1-0,3% от страховой суммы	www.zenit-ic.ru, т. 324-70-92
Особенности страхования коммерческой недвижимости: расчет стоимости и нюансы получения	0,06-0,75% от страховой суммы	https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Россгострах	Россгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%

<https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

Размер страховых отчислений был принят равным 0,3% от рыночной стоимости объекта (та же база, что и при исчислении налога на имущество).

Расчет переменных расходов

Переменные расходы – их величина зависит от степени загруженности объекта арендаторами.

Расходы на управление – включают, в частности, затраты на рекламу, поиск арендаторов, заключение договоров с новыми арендаторами, оплату труда управляющего и технических сотрудников и т.д. Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2025 под редакцией Е.Е. Яскевича стоимость услуг управления зависит от их объема и в среднем может составлять примерно 1-5% от арендной платы.

Для расчета применяется значение расходов на управление 2% от ПВД. Рекламные и маркетинговые затраты включены в затраты на управление. Объект полностью сдан арендаторам сроком еще на 4 года.

Эксплуатационные расходы – складываются из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов (эксплуатационные расходы как таковые отсутствуют, так как коммунальные и сопутствующие услуги оплачивает сам арендатор – данные расходы учитываться не будут, так как их несет арендатор).

Таким образом, переменные расходы за оцениваемое помещение практически полностью несут арендаторы, за исключением затрат на управление.

Расчет иных расходов

Расходы на замещение – также являются операционными, хотя не принадлежат ни к переменным, ни к постоянным расходам. Расходы на замещение предусматривают «резервирование» денежных средств на стабилизацию дохода для периодической замены быстроизнашивающихся элементов, таких как стеновые покрытия, покрытие пола, оконные блоки и пр.

К быстроизнашивающимся элементам отнесены следующие элементы: полы, внутренняя и наружная отделка, внутренние инженерные сети, оконные и дверные блоки.

Величина резерва на замещение определяется как произведение фактора фонда возмещения стоимости быстроизнашивающихся элементов на величину их стоимости. Фактор фонда возмещения оцениваемого помещения по ставке дохода определяется по следующей формуле:

$$1/S_n = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

i – ставка дохода на капитал (в данном случае ставка дисконтирования); n – порядковый номер периода времени.

Ставка принята на уровне ставки дисконтирования, рассчитанной далее при проведении расчетов:

Ставка, %	13,90%
Остаточный срок экономически полезной жизни быстроизнашиваемых элементов	10,00
Фактор фонда возмещения	5,2%
Стоимость короткоживущих элементов, руб.	1 898 860
Расходы на замещение, руб.	98 660

Фактор фонда возмещения составил 5,2%.

Стоимость быстроизнашивающихся элементов определена в размере 1 898 860 руб., исходя из рыночных затрат на частичные отделочные работы по аналогичным объектам (данные интернет сайта <https://ineximgroup.ru/uslugi/kalkulyator>).

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РЕМОНТА НЕЖИЛОГО, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

нежилое

▼

клуб

▼

косметический

▼

премиум

▼

263

Рассчитать

Стоимость ремонта: **1 299 220 Р**

Стоимость материалов: **599 640 Р**

Сохранить в PDF

Заказать расчёт

Ниже представлен расчет стоимости ЧОД по годам:

Период	01.10.2026 - 01.10.2027	01.10.2027 - 01.10.2028	01.10.2028 - 01.10.2029	01.10.2029 - 01.10.2030	01.10.2030- 01.10.2031	Постпрогнозный
Период прогнозирования	1	2	3	4	5	постпрогнозный
	год	год	год	год	год	год
Арендная плата по рынку, руб.	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876
Рост по рынку, %	6,6%	5,9%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%
Арендная плата по рынку с учетом роста, руб.	5 925 716	6 274 148	6 651 852	7 033 668	7 427 553	7 843 496
Арендная плата по договору, руб.	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000		
Рост, % (по договору аренды)	9,4%	8,4%	8,6%	8,2%		
Арендная плата по договору с учетом роста, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562		
ПВД с учетом роста, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562	7 427 553	7 843 496
Потери на незанятость, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ДВД, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562	7 427 553	7 843 496
Расходы						
Постоянные, руб.	1 133 173	1 094 761	1 056 348	1 017 935	979 523	941 110
налог на имущество	997 192	963 389	929 586	895 783	861 980	828 177
страховые платежи	135 981	131 371	126 762	122 152	117 543	112 933
Расходы на управление, руб.	78 768	85 385	92 728	100 331	148 551	156 870
Расходы на замещение, руб.	105 152	111 335	118 037	124 812	131 802	139 183
ЧОД, руб.	2 621 307	2 977 746	3 369 266	3 773 483	6 167 678	6 606 334

Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

Для инвестора ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка

дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Необходимо отметить, что величина денежных потоков и их распределение во временных периодах зависит от варианта использования объекта в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, который является одним из главных ценообразующих факторов.

С экономической точки зрения ставка дисконта отражает следующую взаимосвязь: приобретая объект недвижимости, инвестор обменивает имеющиеся у него деньги на право вернуть их в будущем с определенной прибылью. В экономической литературе величина прибыли, которую ожидает получить инвестор за использование определенного объема финансовых ресурсов, выраженная в процентах к этому объему, определяется как цена капитала (cost of capital). Концепция цены капитала является одной из базовых экономических теорий. При этом, она не сводится только к исчислению относительной величины прибыли, которую ожидает получить инвестор, предоставивший финансовые ресурсы, но также характеризует уровень рентабельности инвестированного капитала, характерный для данного рынка.

С математической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой ставку сложного процента, которая, в соответствии с теорией стоимости денег во времени (time value of money), используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость.

Вкладывая свой капитал в недвижимость, для инвестора существует риск неполучения прогнозируемой прибыли в будущем, т.к. любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Возможность неполучения ожидаемых результатов может быть связана с целым рядом обстоятельств: изменения рыночных условий, и, как следствие, величины чистого операционного дохода; изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи альтернативных инвестиционных проектов; неожиданные инфляционные изменения; непредвиденные трудности продажи недвижимости по рыночной стоимости в разумное время; изменение налогового законодательства, правил зонирования и землепользования; недостатки управления и т.д.

Учитывая вышеизложенное, инвестор вправе ожидать в качестве компенсации премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую можно получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело (например, положив деньги в надежный банк). Экономический смысл премии состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска.

Ставка дисконтирования может быть определена по выражению

$$Y = R + g,$$

Где R – ставка капитализации

g – ожидаемые темпы роста.

Согласно данным Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4464-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2026-goda>), ставка капитализации для офисных и других общественных помещений составляет 7 – 15,0%. В расчетах использовано значение 8,0% (согласно Примечанию, в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (сублиновано 12.10.2025 г.)

Коэффициент капитализации для доходного подхода в расчете рыночной стоимости типичного и имеющегося на рынке объекта доходности определяется только рыночным методом экстракции (отношением среднего чистого дохода от аналогичных объектов к средней рыночной стоимости этих аналогичных объектов на основании объемов на открытом рынке аренды и продаж). **Важно!** Кумулятивный метод накопительный - типичнейший, теоретический) построения коэффициента капитализации, основанный на определении ставки дисконтирования с учетом вероятных рыночных рисков (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) и перспективе изменения рыночной стоимости объекта в будущем, может использоваться только для уникальных (нетипичных для рынка) объектов).

Коэффициент капитализации обратно пропорционален сроку окупаемости объекта в годах ($K_k = 1/T_0$).

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость объектов для расчета определяется исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Итого расчетов StatReit на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Вид и назначение (использование) объекта ²	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+ - A) в отличном или очень хорошем техническом состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном техническом состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров и других поселений субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкой автомобильной или пешеходной трафиком
1	Торговые помещения и здания для розничной торговли товарами повседневного спроса населению (продовольственными, хозяйственно-бытовыми, садово-огородными, бытовыми инструментами), включая торговлю для населения по образцам	0,07	0,087	0,14
2	Офисные, административные и другие общественные (не вошедшие в группы 1-4 настоящей таблицы) помещения и здания	0,07	0,090	0,15
3	Развлекательные помещения и здания	0,06	0,091	0,17
4	Общественного питания помещения и здания (столовые, рестораны, кафе, бары, закусочные и пр. аналогичные)	0,07	0,079	0,11
5	Автосервисные помещения и здания	0,09	0,114	0,18
6	Складские помещения и здания, в том числе для оптовой и мелкооптовой торговли с населением	0,08	0,092	0,13
7	Производственные помещения и здания, включая	0,11	0,126	0,18

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах указанной верхней границы значений, что обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечении транспортных и пешеходных потоков, проходные места, вращающаяся линия, просторность оформления, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, менее выгодное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

11. В интервале между низким и средним значениями находится объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

12. В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров и других поселений субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

2. Вид и назначение (использование) объекта:

2.1. Включает кроме помещений профильного назначения: кабинеты администрации, внутрискладские и вспомогательные технические помещения, а также помещения других профилей (ввод и назначений (использования)) общей площадью в составе общей площади основного профиля не более 1/5 (одной пятой части)

2.2. Коэффициенты действительны для объектов недвижимости видов и назначений, определенных в результате анализа их наилучшего (экономически эффективного) использования.

При прогнозировании ожидаемых темпов роста Оценщик исходил из прогнозируемых темпов инфляции потребительских цен по данным консенсус-прогноза (https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast?ysclid=mljdmbigwq809545315).

Консенсус-прогноз Института "Центр развития"

Бюллетень содержит анализ итогов ежеквартальных опросов, проводимых "Центром развития" среди наиболее авторитетных российских и иностранных специалистов в области макропрогнозирования экономики. Автор: [Смирнов С.В.](#)

Консенсус-прогноз на 2026-2032 гг. (опрос экспертов 14-25 августа 2026 г.)

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % прироста	0,5	1,0	1,6	1,7	1,9	1,8	2,0
Инвестиции в основной капитал, % прироста	-2,7	1,5	2,3	1,8	2,3	2,3	2,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,8	2,7	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,4	1,7	1,7	1,6	1,8	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,6	4,7	4,2	4,3	4,1	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	13,51	11,13	9,31	8,86	8,41	7,88	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	85,1	92,6	97,7	101,0	103,5	105,4	106,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,0	56,3	57,1	56,7	58,4	60,6	62,4

В работе учтено обстоятельство, что в долгосрочной перспективе темпы роста цен на недвижимость превышают темпы инфляции потребительских цен. Согласно исследованиям, проведенным коллегами (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/tempi%20rosta-11-2011.pdf>), коэффициент превышения темпов роста цен на недвижимость над инфляцией потребительских цен составляет 1,4.

В таблице ниже представлены прогнозируемые темпы роста.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Инфляция потребительских цен, %	4,7%	4,2%	4,3%	4,1%	4,0%	4,0%
Темпы роста цен, %	6,6%	5,9%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%

Таким образом, среднегодовой рост до 2032 года составляет 5,9%.

Таким образом, ставка дисконтирования для эксплуатируемого объекта может составить 13,9%.

Итоги расчетов:

Ниже представлен расчет стоимости объекта методом АДДП.

Период	01.10.2026 - 01.10.2027	01.10.2027 - 01.10.2028	01.10.2028 - 01.10.2029	01.10.2029 - 01.10.2030	01.10.2030 - 01.10.2031	Постпрогнозный
Период прогнозирования	1	2	3	4	5	постпрогнозный год
	год	год	год	год	год	
Арендная плата по рынку, руб.	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876
Рост по рынку, %	6,6%	5,9%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%
Арендная плата по рынку с учетом роста, руб.	5 925 716	6 274 148	6 651 852	7 033 668	7 427 553	7 843 496
Арендная плата по договору, руб.	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000		
Рост, % (по договору аренды)	9,4%	8,4%	8,6%	8,2%		
Арендная плата по договору с учетом роста, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562		
ПВД с учетом роста, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562	7 427 553	7 843 496
Потери на незанятость, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ДВД, руб.	3 938 400	4 269 226	4 636 379	5 016 562	7 427 553	7 843 496
Расходы						
Постоянные, руб.	1 133 173	1 094 761	1 056 348	1 017 935	979 523	941 110
налог на имущество	997 192	963 389	929 586	895 783	861 980	828 177
страховые платежи	135 981	131 371	126 762	122 152	117 543	112 933
Расходы на управление, руб.	78 768	85 385	92 728	100 331	148 551	156 870
Расходы на замещение, руб.	105 152	111 335	118 037	124 812	131 802	139 183

Период	01.10.2026 - 01.10.2027	01.10.2027 - 01.10.2028	01.10.2028 - 01.10.2029	01.10.2029 - 01.10.2030	01.10.2030- 01.10.2031	Постпрогнозный
ЧОД, руб.	2 621 307	2 977 746	3 369 266	3 773 483	6 167 678	6 606 334
Коэффициент дисконтирования	0,937	0,823	0,722	0,634	0,557	
Дисконтированный ЧОД, руб.	2 456 120	2 449 531	2 433 292	2 392 571	3 433 268	
Коэффициент капитализации						8,0%
Реверсия						82 579 172
Приведенная стоимость реверсии руб.						43 071 337
Стоимость объекта, руб.	56 236 121					
<i>Налогооблагаемая стоимость</i>	<i>46 095 181</i>					
<i>Подбор параметра</i>	<i>0</i>					

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет **56 236 121** рублей

7.3 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно ФСО V, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200, 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.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Согласно требованиям ФСО №7 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.

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

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 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.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

При применении методов сравнительного подхода необходимо соблюдать определенную последовательность при внесении корректировок: сначала выполняются последовательные корректировки, а затем независимые.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода расчет **был произведен методом сравнительного анализа продаж.**

Подбор аналогов

На дату составления Отчета Оценщику была доступна информация, предоставляемая на сайтах <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru/> и др. Всего было отобрано 4 аналога, проведены переговоры с собственниками или их представителями, по результатам переговоров все аналоги приняты к расчету. Все комментарии в таблице аналогов по тексту ниже.

Факторы, учитываемые при подборе аналогов:

- Встроенные помещения, расположенные в жилых домах высокого уровня (бизнес или премиум);
- Местонахождение – центральные районы Санкт-Петербурга.
- Площадь – более 50 кв. м.

Данные об объектах-аналогах, полученные на основе анализа собранной информации, представлены в таблице аналогов.

Выбор единицы сравнения

Единицей сравнения принята цена сделки за 1 кв.м продаваемой площади (помещений), так как эта единица является наиболее типичной на данном рынке.

Таблица описания объектов-аналогов приведена на следующей странице.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Исполкомская ул., 17	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Васильевский, 12-я Васильевского острова линия, 41к2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, просп. Бакунина, 33	Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, 56
Объект	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Тип объекта	для сферы услуг (ПСН)	для сферы услуг (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права:					
на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата оценки (предложения)	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026	07.10.2026
Характеристика местоположения					
Район	Центральный	Центральный	Василеостровский	Центральный	Василеостровский
Характеристика дома	клубный дом премиум-класса	жилой комплекс бизнес-класса	клубный дом премиум-класса	клубный дом бизнес-класс	клубный дом бизнес-класса Monodom Line
Окружающая застройка	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая	жилая, социальная и общественно-деловая
Характеристики объекта					
Общая площадь , кв. м	262,50	90,00	64,00	90,50	117,00
Год постройки дома	2015	2018	2024	2025	2024
Вход	со двора	со двора	с торца	со двора	со двора
Качество отделки	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки	Простая	Без отделки
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничение доступа	да	да	нет	нет	да
Цена предложения, руб.	-	31 500 000	28 500 000	34 390 000	34 070 400
Цена предложения, руб./кв. м		350 000	445 313	380 000	291 200
Источник рыночной информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/334089172/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/333791793/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/s_horoshey_otdelkoy_nds_22_8305358174?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://realty.yandex.ru/offer/3938318220513615826/

Вторым этапом реализации данного метода является корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения, включающей в себя характеристики сделок/предложений.

Корректирование цен предложений объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения происходит путем сравнения условий сделок/предложений объектов-аналогов с условиями сделок/предложений объектов оценки. При этом значения поправок могут быть указаны как в относительной, так и абсолютной величине.

Корректировки первой группы элементов сравнения, как правило, проводятся по следующим характеристикам сделок/предложений с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Корректировки по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на передаваемые права

Объект оценки и объекты-аналоги передаются на праве собственности, поэтому корректировка на состав прав в рассматриваемом случае не требуется.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования сделок объектов аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - для объектов-аналогов данные о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов отсутствуют - поправки не требуется.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Объекты-аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу или проданные в период близкий к дате оценки, что означает отсутствие необходимости внесения корректировки на условия рынка.

В ходе переговоров с представителями объектов-аналогов выяснить величину скидки на торг не удалось, необходима личная встреча.

Размер корректировки на уторговывание был принят по данным двух источников:

- Статриэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4453-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2026-goda>). Скидка на торг при продаже офисных и других общественных помещений составляет 6,0% (для регионов группы А)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statistit](#), проведенного за истекший квартал.

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

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть обоснованно снижен в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья КК; Ялта, г. Алупка, 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 километровых зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не в Ленинградкой 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.

- По данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера. Скидка на торг для объектов свободного назначения составляет 7,9%.

Таблица 515. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

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

Среднее значение между двумя приведенными источниками составляет $(7,9\% + 6\%) / 2 = 7\%$ (округленно).

Значение скидки на торг было принято равным 7%.

Проведение корректировок по первой группе осуществлялось последовательно. Результаты внесения описанных корректировок первой группы представлены в таблице ниже.

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

- местоположение объекта;
- тип объекта;
- этаж;
- площадь улучшений;
- год постройки дома
- уровень отделки объекта;
- характеристики входа;
- ограничение доступа
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.).

Обоснование вводимых корректировок.

Местоположение объекта. Все объекты расположены в жилых комплексах бизнес и премиум классов в центральных районах Санкт-Петербурга, корректировка не требуется.

Этаж расположения помещения. Все объекты расположены на первом этаже. Корректировка не требуется.

Тип объекта – данная корректировка не вводится, поскольку все объекты являются встроенными помещениями.

Площадь общая – корректировка будет введена на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера.

г. Санкт-Петербург

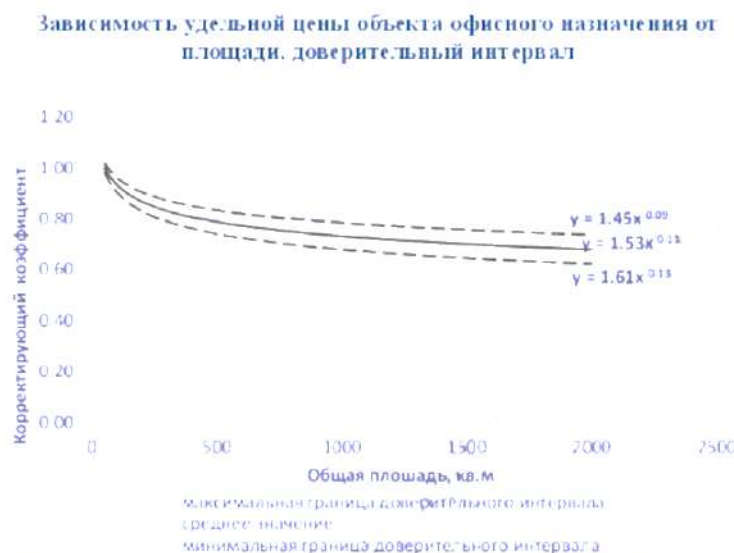


Рис. 104. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

По формуле $y = 1.53 \cdot X^{-0.11}$, рассчитывается коэффициент для каждого объекта.

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Характеристика уровня отделки – корректировка на уровень отделки применялась, так как все объекты характеризуются разным уровнем отделки. Корректировка применялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4465-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2026-goda>):

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Статриелт на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,13	1,22	1,19
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,23	1,31	1,26
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,28	1,41	1,36
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Год постройки дома – корректировка проводилась, в связи с тем, что некоторые жилые дома, в которых располагаются помещения, построены с разницей более чем в 5 лет.

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера.

Матрицы коэффициентов

Таблица 415. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий высококласных офисов (Офисы классов А, В) по элементу сравнения «Возраст здания», усредненные по городам России.

Объект оценки возрастом, лет	аналог								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
объект оценки	до 5	1,00	1,17	1,29	1,36	1,43	1,49	1,54	1,59
	от 5 до 10	0,86	1,00	1,09	1,17	1,23	1,28	1,32	1,36
	от 10 до 15	0,78	0,91	1,00	1,07	1,15	1,17	1,21	1,24
	от 15 до 20	0,73	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
	от 20 до 29	0,70	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	от 25 до 30	0,67	0,78	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07
	от 30 до 35	0,66	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	от 35 до 40	0,63	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
	от 40	0,51	0,60	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82

Объектам до пяти лет был присвоен коэффициент 1, от 5 до 10 лет – 0,86, от 10 до 15 – 0,78. Объекту оценки был присвоен коэффициент 0,82, как занимающему промежуточное положение между двумя последними категориями.

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Элементы благоустройства и коммуникаций – корректировка не требуется, все объекты оснащены всеми инженерными коммуникациями.

Система доступа к помещению (свободная/ограниченная) – корректировка требуется, так как объект оценки и объект аналог №2 имеют ограниченный доступ, в отличие от остальных объектов аналогов со свободным доступом. Корректировка применялась на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 198. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,81	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,78	0,91

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Характеристика входа – корректировка требуется, поскольку объект оценки характеризуется расположением не на красной линии и входом со двора, то же касается и некоторых объектов аналогов. Объект аналог №2 характеризуется входом с торца. К нему применялся промежуточный коэффициент между объектами на красной линии и объектами внутри квартала по Справочнику оценщика и судебного эксперта-2026. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера: $= (1+0,9)/2 = 0,95$

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

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	0.90	0.83	0.96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0.88	0.84	0.91

Величина корректировки = (Кхарактеристики объекта оценки / Кхарактеристики объекта-аналога - 1) * 100%.

Результаты определения размера корректировок и корректирования стоимостей объектов-аналогов приведены при выполнении четвертого этапа используемой методологии.

Четвертым этапом в рамках используемой методологии является определения стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж приведено в следующей таблице.

Корректировки первой группы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость предложения, руб./кв. м		350 000	445 313	380 000	291 200
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	325 500	414 141	353 400	270 816

Корректировки второй группы

Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Исполкомская ул., 17	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Васильевский, 12-я Васильевского острова линия, 41к2	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, просп. Бакунина, 33	Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, 56
Класс дома	клубный дом премиум-класса	жилой комплекс бизнес-класса	клубный дом премиум-класса	клубный дом бизнес-класс	клубный дом бизнес-класса Monodom Line
Качество отделки	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки	Простая	Без отделки
Коэффициент отделки	1,26	1,26	1,00	1,19	1,00
Корректировка наотделку, %		0,00%	26,00%	5,88%	26,00%
Год постройки дома	2015	2018	2024	2025	2024
Коэффициент года постройки	0,82	0,86	1	1	1
Корректировка на состояние дома		-4,65%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Площадь объекта	262,50	90	64	91	117
Коэффициент по Лейферу	0,83	0,93	0,97	0,93	0,91
Корректировка на общую площадь, %		-11,11%	-14,38%	-11,05%	-8,51%
Вход	со двора	со двора	с торца	со двора	со двора
Коэффициент	0,9	0,9	0,95	0,9	0,9
Корректировка на этаж объекта, %	-	0%	-5%	0%	0%
Ограничение доступа	да	да	нет	нет	да
Коэффициент ограничения доступа	0,88	0,88	1	1	0,88
Корректировка на наличие оборудования, %	-	0%	-12%	-12%	0%
Суммарная корректировка, %		-15,76%	-23,64%	-35,17%	-0,51%
Скорректированная цена, руб./кв. м		274 204	316 225	229 104	269 448
Разброс	27,55%				

Учитывая достаточно большой разброс полученных результатов, что может быть связано с субъективными данными, не возможными к учету в оценке, Оценщик принял решение использовать сравнительный подход в качестве поверочного. В текущих рыночных реалиях предпочтение отдается доходному подходу, тем более с учетом действующего договора аренды.

Однако, даже при использовании сравнительного подхода в качестве поверочного, его необходимо скорректировать на обременение (ставка в договоре аренды отличается от рыночной).

Учет обременения

Для учета величины обременения необходимо понимать разницу между стоимостью помещения без учета заключенного договора и с учетом. Стоимость объекта оценки с учетом договора аренды рассчитана в рамках применения доходного подхода и составила 56 236 121 руб.

Стоимость объекта при условии его сдачи по рыночным ставкам можно определить методом АДДП, только с использованием рыночных ставок – все исходные данные присутствуют в разделе 7.2:

Период	01.10.2026 - 01.10.2027	01.10.2027 - 01.10.2028	01.10.2028 - 01.10.2029	01.10.2029 - 01.10.2030	01.10.2030- 01.10.2031	Постпрогнозный
Период прогнозирования	1	2	3	4	5	постпрогнозный год
	год	год	год	год	год	
Арендная плата по рынку, руб.	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876	5 559 876
Рост по рынку, %	6,6%	5,9%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%
Арендная плата по рынку с учетом роста, руб.	5 925 716	6 274 148	6 651 852	7 033 668	7 427 553	7 843 496
ПВД с учетом роста, руб.	5 925 716	6 274 148	6 651 852	7 033 668	7 427 553	7 843 496
Потери на незанятость, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ДВД, руб.	5 925 716	6 274 148	6 651 852	7 033 668	7 427 553	7 843 496
Расходы						
Постоянные, руб.	1 237 810	1 195 850	1 153 890	1 111 931	1 069 971	1 028 011
налог на имущество	1 089 272	1 052 348	1 015 423	978 499	941 574	904 650
страховые платежи	148 537	143 502	138 467	133 432	128 397	123 361
Расходы на управление, руб.	118 514	125 483	133 037	140 673	148 551	156 870
Расходы на замещение, руб.	105 152	111 335	118 037	124 812	131 802	139 183
ЧОД, руб.	4 464 240	4 841 480	5 246 887	5 656 252	6 077 230	6 519 432
Коэффициент дисконтирования	0,937	0,823	0,722	0,634	0,557	
Дисконтированный ЧОД, руб.	4 182 918	3 982 663	3 789 315	3 586 338	3 382 920	
Коэффициент капитализации						8,0%
Реверсия						81 492 905
Приведенная стоимость реверсии руб.						42 504 766
Стоимость объекта, руб.	61 428 919					
Налооблагаемая стоимость	50 351 573					
Подбор параметра	0					

Разница между полученными стоимостями и составляет величину обременения = 61 428 919 руб. - 56 236 121 руб. = 5 192 798,56 руб.

Таким образом, был откорректирован результат сравнительного подхода с учетом обременения.

Удельный показатель стоимости в рамках сравнительного подхода, расчетное значение, руб./кв. м	min	max
	229 104	316 225
Площадь, кв. м	262,50	
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	min	max
	60 139 775	83 009 060
Обременение руб.	5 192 799	

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом обременения, руб.	min	max
	54 946 976	77 816 261

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, в рамках сравнительного подхода, с учетом обременения может быть в диапазоне от 54 946 976 руб. до 77 816 261 руб., округленно от 54 950 000 руб. до 77 820 000 руб.

Учитывая цель оценки и особенности взаимодействия с управляющей компанией, стоимость, по мнению Оценщика, будет стремиться к нижней границе интервала.

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчёта сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца (арендодателя);
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В предыдущих разделах отчета представлены расчеты стоимости объекта оценки в рамках классических подходов. В ходе работы получены следующие результаты:

Подход	Стоимость
Доходный	56 236 121
Сравнительный	от 54 950 000 до 77 820 000
Затратный	Не использовался

Как видно результат доходного подхода попадает в границы диапазона сравнительного подхода.

Учитывая цель оценки и особенности взаимодействия с управляющей компанией, стоимость, по мнению Оценщика, будет стремиться к нижней границе интервала, что и подтверждается проведенными расчетами.

Согласование результатов определения стоимости объекта оценки, происходило путем умножения веса подхода на результат определения стоимости в рамках каждого подхода. Расчет представлен в следующей таблице:

Подход	Стоимость	Вес
Доходный	56 236 121	1
Сравнительный	от 54 950 000 до 77 820 000	поверочно
Затратный	Не использовался	
Рыночная стоимость Объекта, руб.	56 236 121	

Принимая во внимание возможные погрешности, Оценщик счел возможным округлить полученный результат.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - встроенного нежилого помещения с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н по состоянию на 07.10.2026 г., оценивается значением:
56 000 000 (Пятьдесят шесть миллионов) рублей, включая НДС.

В оценке учтено, что помещение обременено Договором аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Оценка выполнена в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).

Необходимо отметить, что в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-25\%$ (например, RICS/IPD Sale price – Valuations report – ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS).

Оценщик отмечает, что на дату проведения настоящей оценки на рынке недвижимости существует значительная неопределенность, связанная с событиями на Украине. В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата

оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность оценки в рамках исследования может быть выше достижимой на невозмущенных рынках. Таким образом, Оценщик считает, что стоимость Объекта может лежать в диапазоне $\pm 15\%$.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества может находиться в диапазоне от 47 600 000 руб. до 64 400 000 руб.

.

9 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Федеральными стандартами в области оценки.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком.
- Отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с соответствующими изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки);
 - Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.
 - Федеральным стандартом оценки - Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
 - Стандартами и правилами оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.
- Стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

**Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - встроенного нежилого помещения с кад. №: 78:31:0162401:1454, площадью 262,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69–Н по состоянию на 07.10.2026 г., оценивается значением:
56 000 000 (Пятьдесят шесть миллионов) рублей, включая НДС.**

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность оценки в рамках исследования может быть выше достижимой на невозмущенных рынках. Таким образом, Оценщик считает, что стоимость Объекта может лежать в диапазоне $\pm 15\%$.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества может находиться в диапазоне от 47 600 000 руб. до 64 400 000 руб.

В оценке учтено, что помещение обременено Договором аренды нежилых помещений №25/001/2020 от 01 октября 2020 года, сроком действия до 02.10.2030 года. Оценка выполнена в предположении невозможности его расторжения до окончания срока действия (то есть до 02.10.2030 года).

Оценщик

_____ М.М. Шарина

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М., изд-во «Маросейка», 2009 – 432 с.
2. Грибовский С.В., Баринев Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки, №1, 2002, с.2-10.
3. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
4. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб, 1995.
5. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М., 1994.
6. Озеров Е.С. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта недвижимости. www.appraiser.ru
7. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е, Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости. М.: Кнорус, 2016.

11 ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1 Рыночная информация, использованная при проведении оценки

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/334089172/>

Циан

Умный помощник

+ Разместить объявление

Аренда

Продажа

Новостройки

Дома и участки

Коммерческая

Ипотека

Мой дом

Сделка

Сервисы

Приложение Циан

ПНК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Центральный > Смольнинское > метро Площадь Александра Невского Исполкомская улица

Обновлено сегодня, 15:02 · 45 просмотров, 2 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 90 м² в ЖК «Дипломат»

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Исполкомская ул., 17 На карте

📍 Площадь Александра Невского ⬆ 11 мин. 🚶 Площадь Восстания ⬆ 18 мин. 🚶 Маяковская ⬆ 21 мин.

[Пожаловаться](#)

Площадь

90 м²

Этаж

1 из 9

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000 ₽

Цена за метр

Налог

НДС не облагается

+7 911 951-24-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости

Мир Квартир PREMIUM

Риэлтор

Лариса Успенская

Суперагент

Арт. 144537943 Премиальное коммерческое помещение рядом с Невским проспектом, с дизайнерским ремонтом в ЖК "Дипломат"

Уникальное предложение в историческом центре Санкт-Петербурга.
Продается статусное коммерческое помещение свободного назначения площадью 86,4 кв.м. на 1-м этаже литного жилого комплекса "Дипломат" (застройщик ЛСР) по адресу: ул. Исполкомская, д. 17.

Цена: 32 000 000 рублей (~370 000 Р./кв. м).
Редкое и ликвидное предложение для Центрального района: полностью готовый премиум-продукт, не требующий дополнительных затрат на отделку и ремонт.

Идеально подходит под следующие направления бизнеса:
Авторская стоматологическая клиника или медицинский центр бутикового формата;
Премиальный бьюти-салон, студия эстетики или закрытый VIP-клуб;
Представительский офис компании, фронт-офис банка или IT-хаб;
Флагманский шоурум, концепт-стор или интерьерная студия.

Ключевые преимущества объекта:
Премиальная локация. Историческая часть Центрального района, всего 10 минут пешком до Невского проспекта и ст. м. "Площадь Александра Невского". Развитая инфраструктура в районе гарантирует постоянный доступ к платежеспособной аудитории.
Колоссальный объем пространства. В помещении свободная планировка и уникальные разноуровневые потолки высотой до 5 метров, что позволяет при необходимости официально узаконить второй (антресольный) уровень и увеличить полезную площадь до ~130 кв. м!
Максимальная видимость. Роскошное витринное остекление на две стороны обеспечивает обилие естественного света и служит великолепным бесплатным рекламным инструментом. Имеется возможность размещения фасадной вывески.
Техническое совершенство. Подключены и бесперебойно функционируют все центральные коммуникации. Выделенная электрическая мощность — 9 кВт с официальной технической возможностью оперативного увеличения под любые медицинские или производственные аппараты.
Комфорт для клиентов. Правильно изолированный вход, а также редкая для центра города возможность бесплатной парковки во дворе дома на несколько машино-мест.

31 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 30 555 000 ₽

Цена за метр

Налог

НДС не облагается

+7 911 951-24-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости

Мир Квартир PREMIUM

Риэлтор

Лариса Успенская

Суперагент

Проект «ЛЕГЕНДА на Охте»

Старт продаж. Скидка до 20% в октябре.

Возможность купить квартиру до Новых Остр.

агентство недвижимости

Леонида

Безупречное состояние. Внутри выполнен дорогой дизайнерский ремонт премиум-класса с использованием износостойких материалов. Установлено качественное климатическое и осветительное оборудование.

Дополнительный бонус для инвесторов: на данный момент в помещении краткосрочно (на 11 месяцев) функционирует действующий арендатор (салон красоты, арендная плата 150 000 ₽/мес. + КУ отдельно), что гарантирует вам стабильный пассивный доход с первого дня владения на период подготовки вашего собственного бизнес-проекта.

Юридический статус:

Документы полностью готовы к сделке. Один взрослый собственник. Подходит под ипотеку коммерческой недвижимости.

Звоните прямо сейчас, чтобы записаться на индивидуальный просмотр!

Показ организуется в удобное для вас время по предварительной договоренности.

Предлагаем ПРЕМИАЛЬНОЕ обслуживание для требовательных клиентов.

Оперативно организуем просмотр, предоставим полную информацию по объекту.

20 лет работы с требовательными

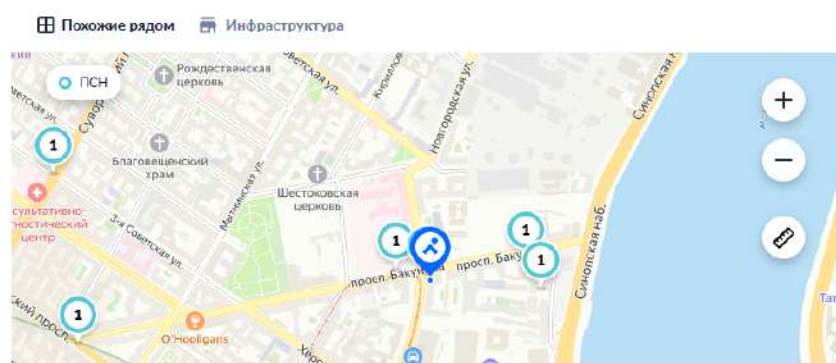
[Свернуть](#) ^

Возможное назначение

Парикмахерская

Об объекте

Площадь	90 м²
Этаж	1 из 9
Высота потолков	5 м
Планировка	Открытая
Состояние	Дизайнерский ремонт
Вход	Отдельный со двора



Объект-аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/333791793/>

Продается помещение свободного назначения, 64 м² в ЖК «Амо (Амо)»

Санкт-Петербург, р-н Васильевский, Васильевский, 12-я Васильевская острова линия, 41х2. На карте

9 мин. Васильевская 9 мин. Спортивная 16 мин. Горный институт 20 мин.

Объявление: 34 авг. 01:18 89 просмотров, 1 за сегодня

28 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 27 645 000 ₽

Цена за метр 445 313 ₽

Налог НДС 22% включен – 5 139 344 ₽

+7 981 226-81-06

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Алена Андреева
Документы проверены

Проект «ЛЕГЕНДА на Охте»

Площадь: **64 м²**

Этаж: **1 из 5**

ЖК премиум класса на Васильевском острове продается помещение под ваш бизнес с готовой профессиональной готовой вентиляцией!

Ключевые преимущества:

- Готовая профессиональная вентиляция идеально подходит для кафе, ресторана, кофейни или кондитерской.
- Отдельный вход - полная автономность для вашего бизнеса.
- Панорамные окна в пол - много естественного света и презентабельный вид.
- Парковочное место - удобство для клиентов и сотрудников.
- Премиальное расположение - высокая проходимость, статусная аудитория.

Параметры:

- Площадь: 64 м²
- Высота потолков: 3,25 м
- Отделка: черновая под любой ваш ремонт
- Коммуникации: электричество, вода
- Уже сделанная профессиональная вентиляция.

Подробное видео объекта вышлю по запросу.

Почему это помещение стоит вашего внимания?

- Статусный адрес - работайте в окружении отелей и культурных объектов и домов премиум сегмента.
- Готовая инфраструктура.

Идеально для:

- Кафе и ресторанов
- Флагманских магазинов и шоу-румов
- Офисов креативных агентств
- Арт-пространств и галерей
- Салонов красоты, медицинских центров, барбер шопов, груминг салонов
- Продуктового магазина

Уникальное предложение, таких помещений в центре Петербурга осталось мало. Звоните чтобы организовать просмотр. До скорой встречи!

Возможное назначение

🏢 **Офис**

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальная, хостел, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, школа, сервис, шаурма, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, авиа кассы, автозапчасти, алкомаркет, антикафе, арендный бизнес, бильярдная, галерея, гипермаркет

[Свернуть](#) ^

Автор объявления

Алена Андреева

🔒 Документы проверены 8 лет 6 месяцев на Циане 4 объявления

[Показать телефон](#)



Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь	64 м²
Этаж	1 из 5
Количество мокрых точек	2
Высота потолков	3,3 м

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/s_horoshey_otdelkoy_nds_22_8305358174?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnB2bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Avito Недвижимость Поиск по объявлениям

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

С хорошей отделкой НДС 22%

34 390 000 Р за всё

380 000 Р за м²

8 965 754-11-08

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть!

Завтра можно посмотреть!

DOMOI >
Компания
Подписаться

Документы проверены

3 лет на Avito

81 подписчик

О помещении

Общая площадь: 90,5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3,5 м

Отделка: чистовая

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Бакунина, 33

Площадь А. Невского I 6-10 мин.

Площадь А. Невского II 11-15 мин.

Площадь Восстания 16-20 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Помещение с хорошей отделкой в клубном доме бизнес класса.

Можно сразу заезжать и работать.

Правильная планировка, есть место для хранения/кухни.

Идеально под офис!

Удачное расположение - рядом с офисом можно припарковаться!

НДС 22%

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 8305358174 · 26 сентября в 13:14
59 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Объект-аналог №4

<https://realty.yandex.ru/offer/3938318220513615826/>

Новостройки

Купит

Снять

Коммерческая

Ипотека

Журнал

Для бизнеса

Аренда

24 сентября, 6 просмотров

117 м², помещение свободного назначения

34 070 400 Р 291 200 Р за м²

есть сданные

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

KNRU

Агент

Свент-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, 58

Василеостровская 8 мин.

еще 3 станции

Добавить заметку

Объект

5 фото

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

Яндекс.Драйв

Высокая

Транспорт

Высокая

117 м²

общая

1 этаж

из 7

свободное

назначение

НЕДВИЖИМОСТЬ AI

Клубный дом BAKUNINA 33 в историческом

291 200 Р за м²

«Монодом Лайн»

Охраняемая парковка

Вход отдельный

Серия здания индивидуальный проект

Охраны нет

История объявлений в этом доме

	Последняя цена	Дата снятия
Продажа 77 м² 1 этаж	22,51 млн Р 292 335 Р за м²	В продаже В экспозиции 217 д.

[В историю объявлений](#)

Описание

Помещение расположено в новом ЖК Монодом находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, ближайшая ст. метро «Василеостровская»
 продажа, 1-й этаж, 117м2, с отделкой, все городские коммуникации, высота потолков: 3.2м, 1 вход.
 Назначение: без профиля - любое коммерческое использование
 Примечание: помещение расположено в «Monodomi Line» — это новый клубный дом, расположенный в одном из самых престижных районов Санкт-Петербурга. Помещение со свободной планировкой, высокими потолками, закрытая территория. В данной локации высокий пешеходный и автомобильный трафик.
 Продажа: 34 070 400 руб.
 Есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите! KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!
 ID - 563591

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Расположение

Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, 58
 Василеостровская 8 мин. Спортивная 11 мин. Горный институт
 НЕДВИЖИМОСТЬ AI

86

Объекты-аналоги для определения арендной ставки в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_8426557154?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtcnJZNzdJcEMwREx4dWh5Ij90Ea5Bj8AAAA

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю Вход

Avito Недвижимость Поиск по объявлениям

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 70 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию

190 000 ₽ в месяц
2 714 ₽ в месяц за м², залог 190 000 ₽

8 958 601-42-62

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Данные подтверждены

Подписаться

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи ➔



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 70 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.2 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 5 кВт

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Насколько объект подходит для бизнеса

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 🏠 Конкуренты в радиусе до 1 км | ⊗ Закрытые точки рядом |
| 🚶 Пешеходный трафик | 🚗 Автомобильный трафик |
| 💰 Средний бюджет семьи | 👤 Население и жильё в зоне охвата |
| ✅ Цены аренды и покупки объектов | ⚖ Все плюсы и минусы локации |

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Санкт-Петербург, Миргородская ул., 1

● Площадь А. Невского II 🚶 6–10 мин.

● Площадь А. Невского I 🚶 11–15 мин.

● Площадь Восстания 🚶 11–15 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Сдаётся в аренду помещение в новом элитном ЖК МИРЪ.

Помещение расположено в самом центре Санкт-Петербурга, в пешей доступности от станции метро Площадь Восстания (15 минут).

Правильная прямоугольная форма помещения позволит создать функциональный и стильный интерьер.

Вход в помещение расположен рядом со входом на закрытую охраняемую территорию комплекса. Само помещение ничем не ограждено, доступ свободный.

Внутренняя отделка помещения отличается от фотографий (произведён косметический ремонт бывшим арендатором).

Параметры:

- Площадь: 70 м²
- Этаж: 1
- Электричество: 5 кВт.
- Высота потолков: 3,2 метра
- Приточная вентиляция

Условия аренды обсуждаются с реальным арендатором.

Возможно предоставление арендных каникул.

Показ по предварительной договоренности.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: вторая линия
и дальше

№ 8426557154 · 5 октября в 15:06 ·
23 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109_m_8438195628?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIweVR0NVR5eV12ZUZlZlpiIj9-GH-_D8AAAA

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю Вход и рег

Avito Недвижимость Поиск по объявлениям

Главная > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 109 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию

430 000 ₽ в месяц
3 945 ₽ в месяц за м², залог 430 000 ₽

8 965 754-28-13

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Любовь
Арендодатель
На Авито с 2023 года
Данные подтверждены Эковклад

8 объявлений пользователя

Подписаться

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 109 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 3.6 м
Отделка: чистовая

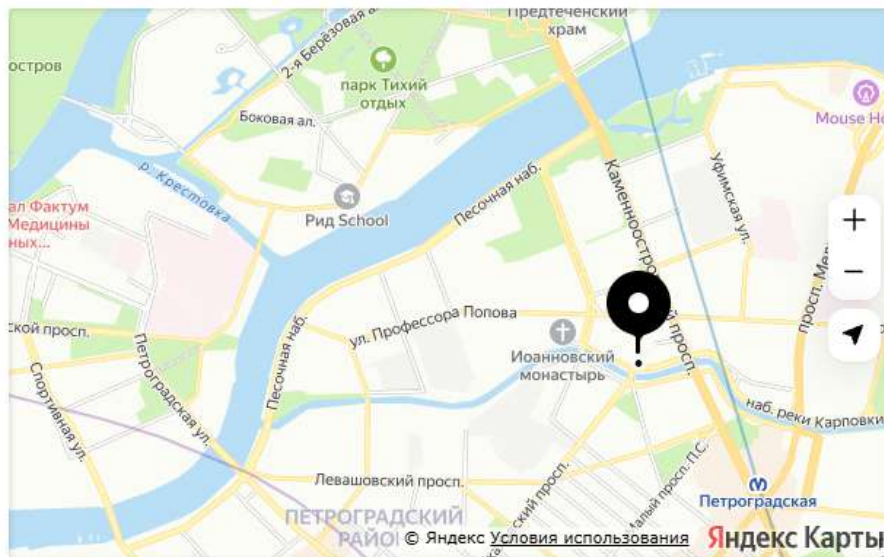
Мощность электросети: 36 кВт,
можно увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, 31к1

- Петроградская 🚶 6–10 мин. • Чкаловская 🚶 11–15 мин.
- Чёрная речка 🚶 16–20 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

БЕЗ КОМИССИИ!

Единственное свободное помещение в ЖК «Северная корона» — Петроградка.

Наб. реки Карповки, 31 | 109,6 м² | 430 000 ₽/мес без НДС

О помещении

В престижном жилом комплексе **«Северная корона»** на Петроградской стороне освободилось **единственное** помещение коммерческого назначения. Идеальный вариант для бизнеса, ориентированного на состоятельных жителей элитного ЖК и премиальной аудитории района.

Параметры

- **Арендная плата:** 430 000 Р/мес без НДС
- **Состояние:** готовый ремонт — заезжайте и работайте

Что уже есть

- ☒ **Электричество, вода, канализация** — все коммуникации подклк 2 санузла с душевыми.
- ☒ **Ландшафтное оформление** — ухоженная территория ЖК
- ☒ **Витрины** — видимость и привлекательность для прохожих
- ☒ **Ремонт** — помещение готово к эксплуатации

Кому идеально подойдет
Для красоты и здоровья

- **Салон красоты премиум-класса**
- **Ногтевая студия**
- **Лэшмейкер / бровист**
- **Косметолог**

Жителям элитного ЖК не нужно ехать в центр — всё рядом с домом.
Для услуг и сервиса

- **Швейное / обувное ателье**
- **Офис для B2C-услуг:** психолог, логопед, репетитор, юрист по недвижимости
- **Бухгалтер** для жителей и малого бизнеса
- **Нотариус**

Для товаров и впечатлений

- **Шоу-рум** (одежда, аксессуары, детские товары)
- **Фитнес-студия / йога / пилатес** (камерный формат)
- **Товары для дома и интерьера** (декор, свет, текстиль)
- **Кофейня с собой или кафе** (для своих)

Соседи по комплексу

В ЖК «Северная корона» уже успешно работают:

- Салон красоты **Фактура**
- Пекарня **Все дома**
- Оптика **Базилио**
- Стоматология **Orthoone**
- Косметология **LaserBelle**

Это подтверждает высокую проходимость и востребованность коммерческих площадей в комплексе.

Условия

- **Арендные каникулы** — обсуждаемо
- **Показ** — в удобное для вас время

Звоните / пишите прямо сейчас — покажу в удобное время!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

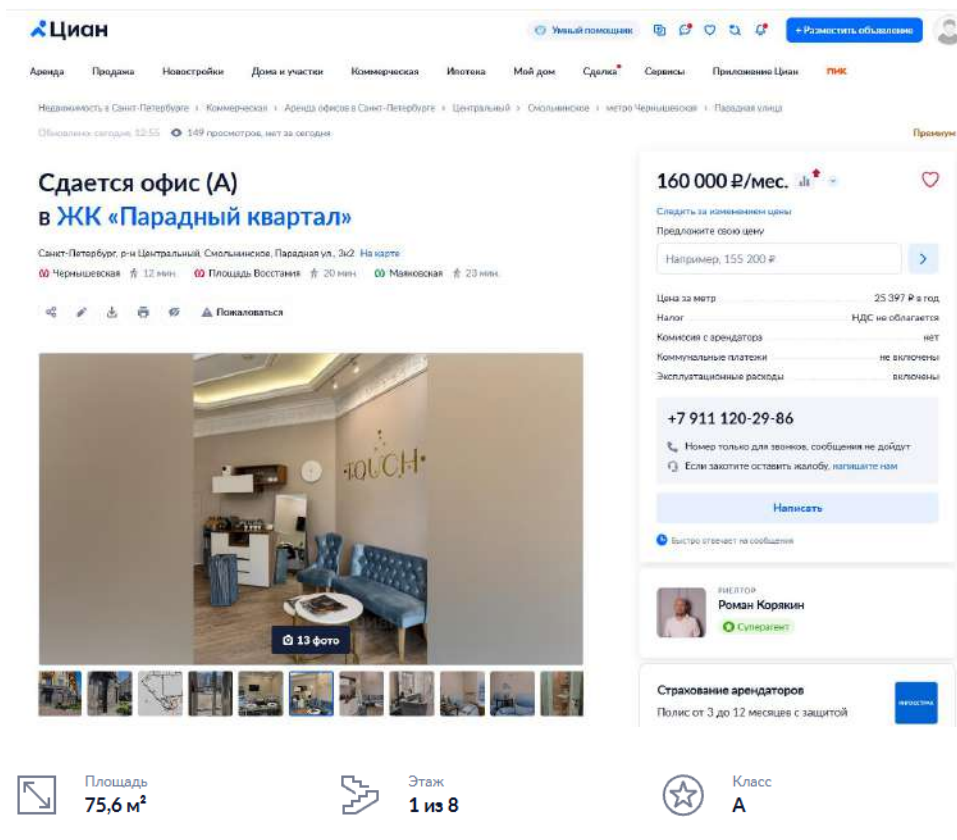
Удалённость от дороги: первая линия

№ 8438195628 · вчера в 14:00 ·
17 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Объект-аналог №4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/332071414/>



Сдается офис (А) в ЖК «Парадный квартал»

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Парадная ул., 3к2. На карте

Чернышевская 12 мин. | Площадь Восстания 20 мин. | Маяковская 23 мин.

160 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 155 200 ₽

Цена за метр 25 397 ₽ в год

Налог НДС не облагается

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 911 120-29-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агент Роман Корякин

Страхование арендаторов

Полис от 3 до 12 месяцев с защитой

Площадь 75,6 м²

Этаж 1 из 8

Класс А

Коммерческое помещение 75,6 м² в элитном ЖК Парадный квартал с окнами на фонтан— отличный объект для вашего бизнеса с высоким потенциалом!

ОБ ОБЪЕКТЕ:

- Общая площадь 75,6 м² — просторное пространство для ритейла, шоурума, салона, офиса, сервиса и любого вашего бизнеса!
- Первый этаж с отдельным входом — максимальная доступность и удобство для клиентов!
- Высота потолков 3,5 м — ощущение простора и возможность зонирования под разные задачи
- Полная чистовая отделка — помещение готово к запуску вашего бизнеса без дополнительных вложений!
- Инженерия: Система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, современные коммуникации.
- Электрическая мощность до 11 кВт — подходит для оборудования, техники, кафе или мастерской
- Место под вашу вывеску
- Престижный Центральный район! Ваш бизнес всегда будет в центре внимания!

О ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

Помещение расположено в районе с активной городской инфраструктурой: рядом остановки общественного транспорта, станция метро Чернышевская в 15 минутах ходьбы! Жилые кварталы с плотным трафиком, кафе и магазины, что обеспечивает постоянный поток посетителей для вашего бизнеса — это важно для развития и стабильного дохода.

А главное - ваш бизнес будет находится в самом центре жилого комплекса премиум-класса Парадный квартал. Вашими клиентами, в первую очередь, будут именно жители этого ЖК!

Парадная улица — удобная транспортная артерия Центрального района Санкт-Петербурга, обеспечивающая хорошую связь с остальными районами города и рядом станций метро — отличные условия для размещения как офиса, так и коммерческого сервиса высокого уровня.

Остались вопросы?

Позвоните или напишите мне! С радостью отвечу на ваши вопросы!

[Свернуть](#)

Условия аренды

Обеспечительный платеж	140 000 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	75,6 м²
Этаж	1 из 8
Количество мокрый точек	1
Высота потолков	3,5 м
Состояние	Офисная отделка

Инфраструктура

☞ Кафе ☞ Супермаркет

Объект-аналог №5

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/323207836/>

Узнай помощник

+ Разместить объявление

Аренда
Продажа
Новостройки
Дома и участки
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сделка
Сервисы
Приложение Cian
Плюс

Обновлено: вчера, 22:35
293 просмотра, нет за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 180,6 м²

в ЖК «Bakunina 33 (Бакунина 33)»

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смоленское, просп. Бакунина, 33 [На карте](#)

📍 Площадь Александра Невского 15 мин.
📍 Площадь Восстания 19 мин.
📍 Малаяковская 23 мин.

Пожаловаться

16 фото

400 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Цена за метр

26 578 Р в год

Налог

НДС не облагается

Комиссия с арендатора

50%

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не включены

+7 911 277-01-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Площадь
180,6 м²

Этаж
1 из 8

Арт. 123155322 Коммерческое помещение в центре Санкт-Петербурга, в новом премиальном жилом комплексе Бакунина 33

Просторное помещение свободного назначения с двумя входами с улицы, с витринными окнами, идеально подходящее для ресторана, кафе, гастробара, пекарни, кофейни, салона красоты, аптеки, клиники, цветочного бутика, магазина, учебного центра, спортивного зала, банка и других видов бизнеса.

Основные характеристики:

Расположено на 1-м этаже с панорамными окнами и двумя отдельными входами с фасада (проспект Бакунина).

Общая площадь — 180,6 м², удобная двухсторонняя планировка. Возможно разделить на два помещения. Возможно организовать до 5 санузлов.

Высота потолков — 3,8 м.

Электроснабжение — 77 кВт.

Подведены все современные коммуникации: вода, отопление, канализация, отдельная система вентиляции.

Помещение без отделки: выполнена шлифовка швов бетонирования, установлены радиаторы и счётчики, полы без стяжки.

О жилом комплексе:

В ЖК всего 7 коммерческих помещений, что создаёт ограниченное предложение.

Дом сдан и заселён.

Много свободных парковочных мест на улице.

Локация:

Центральный район Санкт-Петербурга.

9 минут пешком до метро "Площадь Александра Невского".

17 минут пешком до "Площади Восстания" и Московского вокзала.

В шаговой доступности — Невский проспект, Синопская набережная, бизнес-центры, жилые комплексы премиум-класса.

Район с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Арендная ставка 400 000 руб/месяц +КУ.

Возможны арендные каникулы на время ремонта — обсуждаются индивидуально.

Идеальный вариант для открытия и развития бизнеса в престижном и оживлённом центре города!

11.2 Документы оценщика


**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**


**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

г. Санкт-Петербург, Россия «09» июля 2026 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/50046/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R/776/50046/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 ООО «АДВУС-НЕВА»
 Россия, 191014, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Смольнинское, пер. Ковенский, д. 22-24, литера А, оф. 3, помещ. 6Н
 ИНН: 7825470497 КПП: 784001001
 ОГРН: 1037643076424
2. **СТРАХОВЩИК:**
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
 3.1. С 00:00 часов «06» августа 2026 г. по 24:00 часов «05» августа 2027 г. (Период страхования).
 3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «06» августа 2021г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
 101 000 000,00 (Сто один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
 101 000 000,00 (Сто один миллион и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
 Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
 Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
 Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
 АО «АльфаСтрахование»

 Начальник отдела

 Должность

 Ф.И.О.

Доверенность №4930/24N от 15.10.2024

15167, Москва, ул. Щабельева, 31, стр. Б + 8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 298 0 999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 19.11.2022 г.



г. Санкт-Петербург, Россия

«04» декабря 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50124/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R/776/50124/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

оценщик Шарина Марина Михайловна
ИНН: 780621516334

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15,
помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00.00 часов «01» января 2026 г. по 24.00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Должность

Лыпин Иван Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №4930/24N от 15.10.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Вороневич Ольга Сергеевна
Тел. +7 (812) 336-56-76, доб. 678546 электронная почта voronovichos@alfastrah.ru







11.3 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу
налоговое подразделение органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2026 г.			
Кадастровый номер:	78:31:0162401:1454		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0162401		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69-Н		
Площадь, м²:	262,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	103950440,06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости:	78:31:0162401:1012		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома, социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

Главный специалист-эксперт



Горбунова Дарья Николаевна

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2026 г.			
Кадастровый номер:	78:31:0162401:1454		
Получатель выписки:	Гавриленко Алексей Олегович, представитель заявителя, действующий на основании № 2/19 от 19.03.2019		
	Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙИНВЕСТ", 7810453925		

Главный специалист-эксперт



Горбунова Дарья Николаевна

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

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости

Раздел 2 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2026 г.			
Кадастровый номер: 78.31.0162401:1454			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙИНВЕСТ", ИНН: 7810453925, ОГРН: 1137847349518, КПП: 772601001
	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, 78.31.0162401:1454-78/011/2026-24, 23.07.2026 19:16:31
3	Документы-основания:	3.1	Соглашение о расторжении договора купли-продажи нежилого помещения № Н-04/25 от 09 апреля 2025 года, от 21.07.2026
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягчения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок:	не зарегистрировано	
6	Отягчение права и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:	Аренда	
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69-Н, площадью 262,5 кв. м., с кадастровым номером 78.31.0162401:1454	
	дата государственной регистрации:	28.01.2021	
	номер государственной регистрации:	78.31.0162401:1454-78/011/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2020 по 02.10.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ховард Сервис", ИНН: 7840515142, ОГРН: 1147847376490, КПП: 784001001	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 25/001/2020, от 01.10.2020	
		Дополнительное соглашение к договору аренды №25/001/2020 от 01.10.2020, от 01.10.2020	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 25/001/2020 от 01.10.2020, № 1, от 22.09.2025, дата государственной регистрации: 29.09.2025, номер государственной регистрации: 78.31.0162401:1454-78/011/2025-17	
	сведения об осуществлении государственной	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт



Горбунова Дарья Николаевна

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

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2026 г.			
Кадастровый номер: 78.31.0162401:1454			
	регистрации сделки, права, отягчения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	Сведения об управлении 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:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Утрата в силу:		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о возможности государственной регистрации на основании заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:	данные отсутствуют	
13	Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящегося под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения:	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт



Горбунова Дарья Николаевна

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

Сведения о зарегистрированных правах, ограниченных прав и обременениях объекта недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2026 г.			
Кадастровый номер: 78:31:0162401:1454			
оставшихся без получения родителей			

Главный специалист-эксперт



Горбунова Дарья Николаевна

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

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

Раздел 5 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2026 г.			
Кадастровый номер: 78:31:0162401:1454			
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа):			
Масштаб:			
Условные обозначения:			

Главный специалист-эксперт



Горбунова Дарья Николаевна

Договор аренды № 15 / 001 / 2020

г. Санкт-Петербург

01 ОКТ 2020 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительными проектами», ИНН 7810604469, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Ермакова Владимира Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ховард Сервис», ИНН 7840515142, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Рябухина Алексея Ильича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании по тексту настоящего Договора - Стороны, заключили настоящий Договор аренды (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование и владение (аренду) нежилое помещение № 69-Н, общей площадью 262,5 кв.м., расположенных/ого на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69-Н, назначение: нежилое, (далее по тексту – Помещение), кадастровый №78:31:0162401:1454, а Арендатор обязуется принять Помещение и уплатить Арендодателю арендную плату, в порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Указанное Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых помещений от 27.09.2019 №3, о чем в ЕГРН 14.10.2019 сделана регистрационная запись 78:31:0162401:1454-78/042/2019-1 от 14.10.2019

1.3. Помещения передаются на основании Акта приема-передачи Помещений (Приложение № 1), подписанного обеими сторонами настоящего Договора. Акт приема-передачи подлежит подписанию Сторонами по факту осмотра Помещения Арендатором. Подписание Акта приема-передачи Арендатором означает, что Помещение отвечает требованиям, необходимым для использования Помещения в соответствии с согласованным видом использования.

1.4. Расположение, состав и границы арендуемого Помещения приведены на копии поэтажного плана, прилагаемого к настоящему Договору (Приложение № 2).

1.5. Перечень и состояние коммуникаций Арендодателя, находящихся в границах Помещения, указывается в Акте разграничения эксплуатационной ответственности, прилагаемом к Договору (Приложение № 3).

1.6. Арендодатель гарантирует Арендатору, что Помещение и права на него, на момент передачи Арендатору, не передано третьим лицам в аренду, залог, не находится под арестом, и не обременено каким-либо иным образом.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Требовать и получать от Арендатора информацию и документы, необходимые для оказания своих услуг, включая подписанные Арендатором/его уполномоченным представителем акты об оказании услуг и иные документы.

2.1.2. Проверять состояние Помещения, предоставленного Арендатору, направив уведомление за 1 (один) день.

2.1.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Арендатором и/или его сотрудникам/посетителями/гостями/клиентами имуществу Арендодателя. В случае причинения ущерба по вине Арендатора Помещению, Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и отнести расходы на их устранение на Арендатора либо указанные работы выполняются самостоятельно Арендатором.

2.1.4. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.5. Входить в Помещение с целью его показа потенциальному покупателю в рабочее время с уведомлением Арендатора за 1 (один) день.

2.1.6. Осуществлять иные права в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Арендатору указанное в п.1.1. Договора Помещение по Акту приема-передачи, свободным от каких-либо предметов, оборудования и инвентаря, не предусмотренных в Акте приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования, в соответствии с настоящим Договором в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.2.2. В случае аварий электрических или сантехнических сетей Помещения, а также различных конструктивных элементов Помещения, произошедших не по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к их устранению.

2.2.3. Обеспечить Помещение: электрической энергией (в соответствии с установленным Арендодателем количеством потребляемой мощности на занимаемое Помещение и разрешенной нагрузки на электрические сети Здания, тепловой энергией (отопление предоставляется в отопительный сезон в соответствии с температурным режимом, определенным и предоставляемым Поставщиком – ресурсоснабжающей организацией, холодным водоснабжением и водоотведением в местах общего пользования).

Арендодатель не несет ответственности за перебои (временное прекращение и/или изменение параметров) электро-, тепло-, водоснабжение и канализация, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая его программное обеспечение. Если Арендодателю становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных коммунальных услуг, Арендодатель обязуется незамедлительно оповестить об этом Арендатора.

2.2.4. Обеспечить возможность беспрепятственного прохода сотрудников, посетителей Арендатора.

2.2.5. Арендодатель несет ответственность за выполнение требований Государственной инспекции по пожарному надзору в части:

- оборудования Помещений системой автоматической пожарной сигнализации в соответствии с разработанным и согласованным в установленном порядке проектом;

- оборудования Помещений системой оповещения людей о пожаре соответствующего типа;

2.2.6. Предоставить Арендатору возможность использовать охранную и пожарную сигнализации, если таковые установлены в арендуемых Помещениях Арендодателем.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Размещать информацию, указатели, таблички и т.п. на местах и на условиях, согласованных с Арендодателем.

2.3.2. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать наряду и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места Общего Пользования, соблюдая при этом Правила эксплуатации (Приложение № 4).

2.3.3. Заключать договоры со специализированными охранными организациями для обеспечения охраны Помещения, в том числе осуществления пропускного режима в Помещение, либо самостоятельно установить за свой счет систему контроля доступа в Помещение и видеонаблюдения в Помещении

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение 5 (пяти) дней с даты регистрации договора.

2.4.2. Использовать Помещение для осуществления своей коммерческой деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ. Не осуществлять в Помещении незаконную деятельность, а также деятельность, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняются неудобства иным пользователям помещений.

2.4.3. Соблюдать Правила эксплуатации (Приложение № 4 к настоящему Договору).

2.4.4. Своевременно, должным образом и в полном объеме оплачивать арендную плату Арендодателю, в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.5. Содержать Помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать в процессе использования Помещения сохранность и исправность всех коммуникационных и инженерных сетей, согласно Акта разграничений эксплуатационной ответственности (Приложение № 3).

2.4.6. Не производить каких-либо улучшений, включая Неотделимые Улучшения, Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.4.9. Назначить соответствующими отдельными приказами лиц, ответственных за электрохозяйство, охрану труда и пожарную безопасность (прошедших обучение пожарно-техническому минимуму).

2.4.10. Выполнять предписания органов Госсанэпиднадзора, Роспотребнадзора, Государственного пожарного надзора и иных контролирующих органов в срок, установленный в данных предписаниях, как то: предписания о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения и прилегающей территории, экологическую и санитарную обстановку, устранение нарушений требований пожарной безопасности в Помещении и прилегающей территории, используемой Арендатором, а также предписания по соблюдению обязательств Арендатора в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.11. Освободить Помещение в связи с постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного текущего ремонта арендуемого Помещения или сопредельных с ними помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Помещении, в срок, определенный уведомлением Арендодателя. Арендодатель обязуется письменно предупредить Арендатора о производстве работ не позднее 60 (Шестьдесят) календарных дней, до их начала.

2.4.12. Незамедлительно извещать по телефонам уполномоченного представителя Арендодателя (Приложение № 7), с последующим письменным заявлением на имя Генерального директора Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

2.4.13. Не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора осуществить полный расчет по платежам и сдать Арендодателю Помещение, по Акту приема-передачи, а также неотделимые улучшения, если они были произведены с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение в состоянии не хуже, того в котором он его получил по Акту приема-передачи, в соответствии с п.1.4. Договора, с учетом нормального износа. Помещение должно находиться в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Помещение передается без нарушения целостности структурных элементов, не требующим дополнительных денежных вложений со стороны Арендодателя, для чего Арендатор, в случае необходимости, за свой счет и без последующей компенсации, производит восстановительный ремонт.

2.4.14. Не позднее чем за 3 (Три) календарных месяца до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о своем намерении заключить Договор на новый срок.

2.4.15. При срабатывании ОПС (охранно-пожарной сигнализации), Арендатор обязан прибыть в арендуемые Помещения в течение 2 (двух) часов с момента такого срабатывания.

Арендодатель сообщает Арендатору о срабатывании ОПС по телефону, указанному Арендатором в Списке материально-ответственных лиц.

2.4.16. Арендатор обязуется соблюдать и выполнять требования «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 г. (далее ППР), обязательные требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ от 29.12.2002 г. "О техническом регулировании", и требования нормативных документов по пожарной безопасности.

3. АРЕНДАТОРУ ЗАПРЕЩАЕТСЯ

3.1. Сдавать в субаренду арендованное Помещение без письменного согласования с Арендодателем. В целях согласования субаренды Арендатор обязан предоставить Арендодателю проект договора субаренды для ознакомления и согласования. При отсутствии мотивированных возражений Арендодатель согласовывает субаренду в течение 10 (Десяти) календарных дней.

3.2. Заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Помещений или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.).

3.3. Без предварительного письменного согласия Арендодателя выполнять перепланировку, переоборудование, переустройство или выполнять прочие работы и мероприятия, не относящиеся к косметическому и/или текущему ремонту и влекущие за собой изменение характеристик или назначения Помещения.

4. ОПЛАТА УСЛУГ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Объектом, начисляется Арендатору с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи, состоит из постоянной части арендной платы и переменной части арендной платы.

Постоянная часть арендная плата по настоящему Договору, устанавливаемая на момент передачи Арендатору Помещения, составляет 200 000,00 (двести тысяч) рублей 00 коп. в месяц, в том числе НДС 33 333,33 рублей (тридцать три тысячи триста тридцать три руб. 33 коп.).

4.2. Арендная плата не включает покрытие эксплуатационных расходов Арендодателя, а, именно: обеспечение тепловой энергией, водоснабжение в местах общего пользования (ГВС и ХВС), отвод стоков с территории и мест общего пользования, уборка прилегающей территории, охрана периметра прилегающей территории, обслуживание инженерных систем и коммуникаций (магистральных). А также включает в себя компенсацию затрат Арендодателя на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций: электрической энергии, водоснабжения и водоотведения (при наличии таковых у арендатора).

4.2.1. Выделяемая электрическая мощность для обеспечения Помещения электроэнергией составляет 43 Вт на 1 кв.м. помещения офисного назначения. Общая выделяемая мощность не должна превышать 25 кВт на помещение.

4.2.2. Платежи за услуги по канализации и водоотведению оплачиваются Арендатором по установленным городским тарифам, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении тарифов на питьевую воду, техническую воду и водоотведение ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

4.2.3. Тарифы на ресурсы определяются как цена приобретения ресурсов или услуг у снабжающих (сбытовых) организаций в случае, если Арендодатель приобретает ресурсы у данных организаций. При этом цены (тарифы) на товары (услуги), которые подлежат регулированию (органами исполнительной власти или органами местного самоуправления), определяются в соответствии с решениями об установлении тарифов, принятыми уполномоченными органами в области регулирования цен (тарифов) в отношении данных снабжающих (сбытовых) организаций; а цены (тарифы) на товары (услуги), которые не подлежат регулированию, определяются в соответствии с договорами о приобретении ресурсов у снабжающих (сбытовых) организаций.

4.2.4. Объем предоставленных Арендодателем коммунальных услуг складывается из объема фактического использования Арендатором ресурсов в складских, офисных и прочих помещениях, установленного на основании показаний соответствующих приборов учета холодного водоснабжения и электрической энергии.

4.3. В арендную плату **не включена** компенсация затрат Арендодателя на организацию и обслуживание места накопления твердых бытовых отходов (ТБО), образующихся в процессе деятельности Арендатора. Сумма компенсации затрат определяется исходя из фактического количества (объема) произведенных Арендатором ТБО.

4.4. Телекоммуникационные услуги (телефонные услуги, услуги связи) **не включаются** в перечень услуг Арендодателя по настоящему Договору. Арендатор самостоятельно заключает соответствующие договоры и оплачивает телекоммуникационные услуги соответствующему поставщику услуг.

4.5. Перечисление арендной платы производится на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Размер арендной платы, указанных в п.п. 4.1., настоящего Договора, **может быть увеличен** Арендодателем в одностороннем порядке **соразмерно изменению тарифов на услуги**, предоставляемые соответствующими организациями, после введения в действие новых тарифов, независимо от времени, истекшего с момента введения в действие предыдущих тарифов. **Переменной частью** арендной платы является стоимости всех коммунальных услуг, потребляемых Арендатором за отчетный месяц, включающих: подачу электрической и тепловой энергии, услуги водоснабжения и водоотведения, услуги по организации и обслуживанию места накопления твердых бытовых отходов (ТБО), а также оплату услуг иных ресурсоснабжающих организаций: (при наличии таковых у арендатора). **Коммунальные и эксплуатационные расходы Арендодателя полностью компенсируются арендатором на основании выставленного счета.**

Тарифы на потребленные Арендатором коммунальные услуги определяются на основании документов (счетов, счетов-фактур, актов) поставщиков коммунальных услуг, предоставляемых Арендодателю. Арендодатель обязуется ежемесячно предоставлять Арендатору копии документов (счетов, счетов-фактур, актов) поставщиков коммунальных услуг. Количество тепловой энергии, потребленной Арендатором, определяется исходя из данных, указанных в документах поставщика тепловой энергии, пропорционально площади Арендуемого объекта. Количество электрической энергии, потребленной Арендатором, определяется на основании показаний прибора учета электрической энергии, установленного на Арендуемом объекте. В переменную часть арендной платы включаются потери тепловой и электрической энергии в общедомовых сетях и общедомовое потребление электрической и тепловой энергии, которые определяются расчетным путем пропорционально площади Арендуемого объекта.

4.7. Ставка Арендной платы за пользование Помещением (указанным в п. 1.1. настоящего Договора), указанная в п. 4.1. настоящего Договора, начиная со второго года аренды, может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке не более чем на двукратный индекс инфляции потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий год, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации применительно к ставке арендной платы за предыдущий период аренды, но не более одного раза в год.

Увеличение суммы арендной платы осуществляется путем направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. По наступлению указанной в уведомлении даты сумма базовой части арендной платы начисляется Арендатору в новом размере.

Заключение дополнительного соглашения об увеличении арендной платы не является для Сторон обязательным.

4.8. Оплата арендной платы, производится ежемесячно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за оплачиваемым.

4.9. Счета на оплату выставляются Арендодателем в течение календарного месяца, следующего за месяцем, в котором были потреблены/оказаны соответствующие услуги.

4.10. Стороны пришли к соглашению, что в случае возникновения у Арендатора задолженности по платежам, суммы произведенных впоследствии Арендатором платежей распределяются в следующем порядке: в

первую очередь погашается задолженность Арендатора по ранее начисленным арендным платежам, а в оставшейся части формируется сумма текущего платежа.

4.11. Обязанность Арендатора по перечислению арендной платы за пользование Помещением считается исполненной с даты поступления соответствующей суммы денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.12. Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору счет-фактуры по аренде за истекший календарный месяц. Счет-фактуры выставляются последним числом текущего месяца, в российских рублях.

4.13. Стороны в течение срока аренды Помещения ежемесячно подписывают Акты об оказании услуг по аренде за истекший месяц. Арендатор обязуется подписывать со своей стороны и передавать Арендодателю акты об оказании услуг не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их получения от Арендодателя. В случае возникновения у Арендатора необходимости в дополнительных услугах, необходимых для обеспечения деятельности Арендатора в Помещении или связанных с содержанием Помещения, Арендодатель оказывает их Арендатору на возмездной основе.

4.14. По окончании срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в связи с нарушением Арендодателем своих обязательств по Договору, Арендодатель обязан возратить Арендатору излишне уплаченную сумму в полном объеме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендодатель и Арендатор самостоятельно решают вопрос о страховании собственного имущества.

5.2. Арендодатель и Арендатор самостоятельно отвечают по своим обязательствам перед третьими лицами, а также решают вопрос о страховании подобного рода ответственности перед третьими лицами.

5.3. Арендатор несет ответственность за безопасность своих работников, имущества, посетителей.

5.4. Арендатор несет ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещения, в том числе перед контролирующими органами.

5.5. В случае если к ответственности за нарушение Арендатором «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 г. на территории Арендодателя будет привлечен Арендодатель как собственник Помещения и территории, Арендатор обязан компенсировать уплаченные Арендодателем штрафы в полном объеме, а также возместить все возможные убытки Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предъявления Арендодателем соответствующей претензии.

5.6. Если в процессе повседневной деятельности Арендатора, равно как и при проведении проверок, Арендодателем будут обнаружены нарушения обязательств Арендатором, Стороны составляют и подписывают двусторонний Акт с указанием даты и места выявленного нарушения, ссылки на нарушенное обязательство (пункт Договора/приложения к Договору), а также обстоятельства, при котором совершено или выявлено нарушение, также сроков его устранения.

5.7. В остальном, что не предусмотрено условиями настоящего раздела 5 Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности в случае, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору вызвано наступлением обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, эпидемий, военных действий, диверсий, террористических актов, всеобщей мобилизации и забастовок (кроме забастовок сотрудников Арендодателя или Арендатора), природных явлений, возникших после заключения настоящего Договора, которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны незамедлительно письменно сообщают друг другу и принимают меры к предотвращению ущерба для обеих Сторон Договора. Если обстоятельства непреодолимой силы и их последствия будут продолжаться 3 (Три) и более месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор, осуществив все расчеты по имеющимся задолженностям.

6. СРОК, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен на срок с «01» октября 2020 г. по «01» октября 2025 г.

6.2. Настоящий Договор, а также все последующие дополнительные соглашения, к Договору, являются заключенными с момента государственной регистрации.

6.3. Стороны предпринимают все необходимые действия для проведения государственной регистрации и изменений к нему.

6.4. Если в процессе государственной регистрации Договора потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, Стороны обязуются предоставлять такие документы в орган осуществляющий государственную регистрацию документов в максимально короткий срок, с предварительным уведомлением друг друга.

6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора при принятии решения общим собранием собственников многоквартирного дома расположенного по адресу: Санкт – Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 76, корп. 2, лит. А. О изменении способа управления многоквартирным домом или смене

управляющей организации и последующего направления письменного уведомления в адрес Арендодателя. Арендатор обязуется уведомить в срок, не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. В уведомлении, Арендатора о расторжении Договора указываются дата проведения собрания собственников многоквартирного дома с повесткой дня, включающей вопросы об изменении способа управления многоквартирным домом или управляющей организации, дата и время сдачи Арендодателю занимаемого Помещения, оборудования и инвентаря, в случае его передачи.

В случае, проведения общего собрания собственников многоквартирного дома ранее 30 (тридцати) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, то датой расторжения договора является 10 (десятый) день после принятия общим собранием собственников решения об изменении способа управления многоквартирным домом или управляющей организации. Датой расторжения Договора будет являться дата подписания Акта возврата Помещения. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение по Акту возврата вместе с ключами, свободным от какого-либо имущества Арендатора. При этом Арендатор обязан привести Помещение в состояние, в котором оно было принято от Арендодателя, с учетом нормального износа. Все неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, остаются в собственности последнего, без компенсации стоимости и затрат на их выполнение. Все отделимые улучшения Арендатора подлежат демонтажу силами и за счет Арендатора.

6.6. В случае несоблюдения сроков возврата Помещения Арендатор обязан оплатить Арендодателю плату за пользование Помещением за все время, истекшее включительно до даты подписания Сторонами Акта возврата Помещений в двойном размере Арендной платы, указанной в п. 4.1 Договора, соразмерно количеству дней пользования Помещением.

6.7. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок на новых условиях, которые будут предложены Арендодателем. Стороны должны согласовать указанные условия договора аренды Помещения на новый срок не позднее, чем за 2 (Два) месяца до даты истечения Срока Аренды. В противном случае, преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды Помещения на новый срок прекращается.

7. УВЕДОМЛЕНИЯ

7.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой, электронной почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по следующим адресам:

7.1.1. Арендодатель: ООО «Управление строительными проектами»

Внимание: Александр Денисов

Тел./Факс: +7 (812) +7 (921) 745-19-10

Эл. почта:

7.1.2. Арендатор: ООО «Ховард Сервис»

Внимание: Генерального директора Рябухина А.И.

Тел./Факс: +7 (977) 807-72-48

Эл. почта: alexey.rabukhin@yandex.ru

7.2. Уведомления считаются надлежащим образом доставленными:

7.2.1. при вручении лично - в момент вручения под роспись работнику Стороны или лицу, действующему от имени Стороны на основании доверенности или иного уполномочивающего документа; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и должности либо реквизитов документа, уполномочивающего лицо, получившее уведомление;

7.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой - в дату, указанную в уведомлении о вручении;

7.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении - в дату, указанную в уведомлении о вручении либо в случае, если письмо невозможно доставить Стороне в силу ее отсутствия либо отказа/уклонения от его получения, письмо считается полученным Стороной по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты его отправки;

7.2.4. при отправке уведомления/сообщения/счета с электронного адреса Арендодателя _____ по электронному адресу Арендатора, указанному в п. 7.1.2 Договора - в дату отправки уведомления/сообщения/счета Арендодателем.

7.3. Уведомление, направленное по электронной почте по номерам и адресам, указанным в п. 7.1. Договора, считаются надлежащей подачей уведомления по настоящему Договору.

7.4. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 7.1. в течение 7 (семи) календарных дней с даты их изменения. До момента надлежащего уведомления об изменении реквизитов все и любые уведомления, направленные в соответствии с условиями Договора по старым реквизитам, считаются надлежаще доставленными Стороне.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны предусмотрели обязательный претензионный порядок разрешения споров и разногласий, возникающих из настоящего Договора, в том числе касающихся расторжения Договора. Сторона, получившая письменную претензию другой стороны, рассматривает ее в течении 15 рабочих дней, с момента ее получения. В случае невозможности разрешения возникших разногласий в претензионном порядке, а также отсутствия возражений от Стороны получившей претензию в срок установленный настоящим пунктом, разрешение спора передается для рассмотрения в Арбитражный суд Санкт – Петербурга и Ленинградской области. В случае возникновения споров относительно расторжения настоящего договора, при недостижении Сторонами согласия в порядке претензионного урегулирования спора, договор будет считаться расторгнутым на условиях установленных вступившим в законную силу решением суда.

8.2. Изменение условий настоящего Договора производится в письменной форме и подписывается обеими сторонами.

8.3. Все изменения, дополнения, уведомления и запросы в связи с настоящим Договором действительны лишь в случае, если они оформлены в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору, составленные на момент подписания настоящего Договора и (или) оформленные надлежащим образом в будущем, являются его неотъемлемой частью и рассматриваются как единое целое. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органа осуществляющую государственную регистрацию договоров аренды недвижимого имущества.

8.4. Договор имеет следующие Приложения:

- Приложение № 1 – Акт приема-передачи Помещений.
- Приложение № 2 – План расположения и границ помещений
- Приложение № 3 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон.
- Приложение № 4 – Правила эксплуатации помещения
- Приложение № 5 – Требования по пожарной безопасности для арендаторов
- Приложение № 6 – Акт согласования установленной мощности электроприборов.
- Приложение № 7 – Контактная информация.

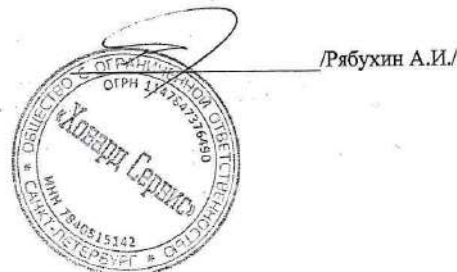
9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Арендодатель»
ООО «Управление строительными проектами»

«Арендатор»
ООО «Ховард Сервис»

Генеральный директор

Генеральный директор



Приложение № 1
 к договору аренды
 № 85 / 2021 / 2020
 от 01.08.2020 г.

Акт приема-передачи Помещений

Составлен: «01» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительными проектами», ИНН 7810604469, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Ермакова Владимира Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ховард Сервис», ИНН 7840515142, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Рябухина Алексея Ильича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

а при совместном упоминании по тексту - Стороны, составили настоящий Акт в том, что:

1. № 69-Н, общей площадью 262,5 кв.м., расположенных/ого на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69-Н, назначение: нежилое, №78:31:0162401:1454.

2. Арендодатель передает Арендатору Помещение в его фактическом состоянии, в котором Помещение находится на дату подписания Акта приема-передачи. Подписанный Сторонами Акт приема-передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещения Арендатору.

3. Помещения переданы Арендатору для использования под цели: спортивный зал.

4. Описание Помещений и их фактическое техническое состояние:

№ в/п	Наименование принадлежности помещения	Наличие	Состояние, наличие повреждений	Количество	Тип	Материал	Примечание
1	Конструктивные элементы	Перепланировка /Дополнительные стены, перегородки					
		Полы/покрытие пола					
		Потолок/отделка (покрытие)					
		Стены/покрытие стен					
		Лестницы					
		Экраны радиаторов отопления					
		Двери, фурнитура					
		Прочие элементы					
2	Электрика	Освещение					
		Короба, лотки					

		Розетки, выключатели						
		Счетчики электроэнергии, автоматы						
		Прочие приборы и оборудование						
3	Водоснабжение и канализация	Раковины						
		Унитазы						
		Душевые поддоны						
		Счетчики расхода воды						
		Бойлеры						
		Прочие приборы и оборудование						
4	Отопление	Радиаторы отопления						
		Тепловые завесы						
		Прочие приборы и оборудование						
5	Вентиляция и кондиционирование	Воздуховоды жестяные						
		Воздуховоды гибкие						
		Канальные вентиляторы						
		Зонты, системы очистки воздуха						
		Вентиляционные установки						
		Наружные блоки кондиционирования						
		Внутренние блоки кондиционирования						
		Прочее оборудование						
6	Слаботочные системы (СКС)	Розетки						
		Короба						

		Кроссовое оборудование						
		Прочее оборудование						
7	Охранно-пожарная сигнализация (ОПС)	Датчики						
		Контроль доступа						
		Герконы						
		Видеокамеры						
		Извещатели, громкоговорители						
		Прочее оборудование						

Условные обозначения	
—	Отсутствует/не было
V	Имеется
X	Демонтировано

5. По окончании срока аренды Помещение должно быть возвращено Арендатором по аналогичному Акту, в аналогичном состоянии, с учетом нормального (естественного) износа и согласованных Арендодателем неотделимых улучшений, в случае если таковые произведены Арендатором в течение срока аренды Помещения.

6. Помещение и его принадлежности переданы Арендатору в удовлетворительном состоянии, пригодном для их использования Арендатором в соответствии с целевым назначением, и не требует дополнительного ремонта со стороны Арендодателя.

7. Настоящий Акт составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой Стороны.

Передал:

Генеральный директор
 ООО «Управление строительными проектами»



/Ермаков В.А./

Принял:

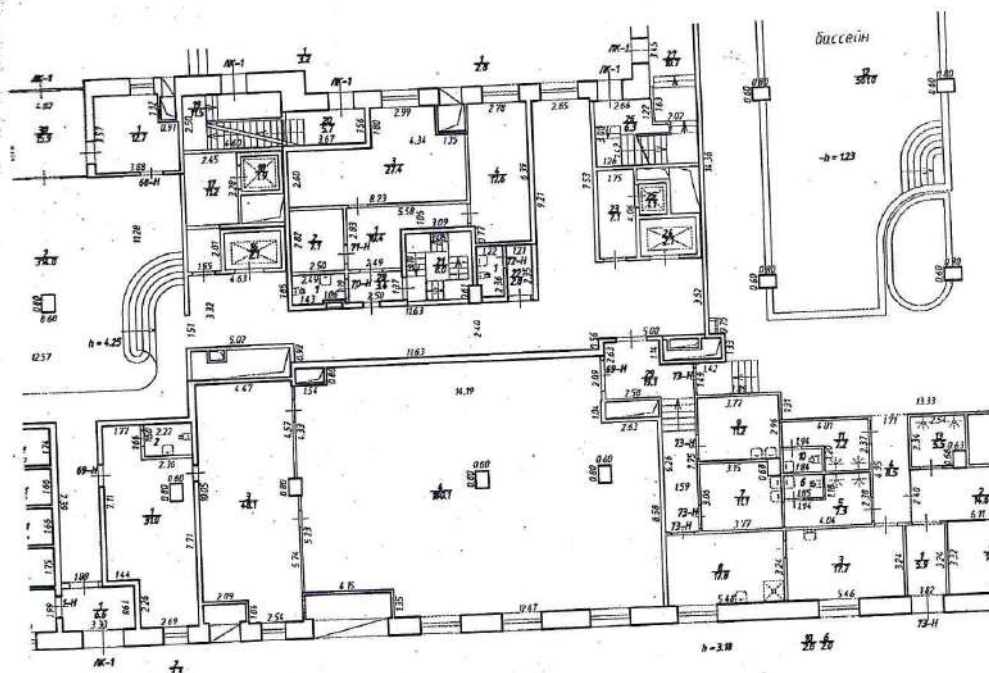
Генеральный директор
 ООО «Ховард Сервис»



/Рябухин А.И./

Приложение № 2
к договору аренды
№ 15/001/10000
от 01.06.2020 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ И ГРАНИЦ ПОМЕЩЕНИЙ
Нежилое помещение №69-Н, 262,5 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 76, корпус 2, литера А, помещение 69-Н, назначение: нежилое, кадастровый №78:31:0162401:1454.



Условные обозначения:

- границы помещений.

Арендодатель
Генеральный директор
ООО «Управление строительными проектами»



Арендатор
Генеральный директор
ООО «Ховард Сервис»



/Рябухин А.И./

Приложение № 3
к договору аренды
№ 25 / 001 / 2020
от 01 октября 2020 г.

АКТ

о разграничении эксплуатационной ответственности электроустановок и сетей напряжением до 1000В, систем водоснабжения, систем вентиляции и канализации между Арендодателем и Арендатором

Электроснабжение Арендатора (далее по тексту настоящего Акта – «Потребитель») осуществляется по III категории надежности согласно ПУЭ.

1. Границей эксплуатационной принадлежности электроустановок являются кабельные наконечники питающего кабеля в распределительном щите Арендодателя.

2. Границей эксплуатационной принадлежности систем водоснабжения и канализации (при наличии) является запорная арматура (шаровые краны) в месте врезки сантехнического оборудования потребителя и места врезки канализационных сетей потребителя в действующие транзитные магистрали соответственно. Запорная арматура систем водоснабжения и существующая транзитная магистраль канализации находятся в зоне ответственности Арендодателя.

3. Границей эксплуатационной принадлежности систем холодоснабжения (при наличии) является запорная арматура (шаровый кран и клапан ручной регулировки трубопроводов холодоснабжения) в месте подключения оборудования потребителя. Запорная арматура систем холодоснабжения находится в зоне ответственности Арендодателя.

4. Границей эксплуатационной ответственности системы вентиляции (при наличии) являются дроссельные заслонки вент.коробов при входе в помещение (при их наличии).

5. Границей эксплуатационной ответственности системы отопления является запорная арматура в месте подключения радиаторов отопления. Запорная арматура системы отопления находится в зоне ответственности Арендодателя.

6. При наличии в Помещении транзитных сетей: водоснабжения, вентиляции, электроснабжения, водоотведения, отопления и слаботочных сетей. Потребитель несет ответственность за целостность и сохранность оборудования, принадлежащего Арендодателю, но доступного персоналу Потребителя, а также за технику безопасности. Восстановление (возмещения восстановления) в случае повреждения инженерных систем и коммуникаций работниками Потребителя (либо его посетителями или клиентами) производится (по согласованию с Арендодателем) силами Потребителя и за его счет, в таком случае Арендодатель осуществляет приемку выполненных работ. В случае невозможности восстановления затрат на Потребителя ремонт производится силами Арендодателя с последующим отнесением затрат на Потребителя. При этом Потребитель заранее соглашается с данным условием и обязуется компенсировать Арендодателю в полном размере затраты последнего, понесенные на восстановительный ремонт инженерных систем и/или коммуникаций объекта.

7. Периодические проверки и испытания электрооборудования, находящиеся в эксплуатации Потребителя, производятся силами и средствами Потребителя, в соответствии с требованиями нормативно-технической документации.

8. Ответственность за неселективные действия аппаратов защиты от токов перегрузки и сверхтоков несет Потребитель.

9. Потребитель несет ответственность за целостность и сохранность оборудования, принадлежащего Арендодателю, но доступного персоналу Потребителя, а также за технику безопасности. Восстановление в случае нарушений инженерных систем и коммуникаций работниками Потребителя производится своими силами и за свой счет. В случае невозможности восстановления силами Потребителя ремонт производится силами Арендодателя с последующим возмещением затрат Потребителем.

10. Обо всех случаях, угрожающих нормальному энергоснабжению Потребитель обязан немедленно сообщать оперативному персоналу Арендодателя по телефонам:

Дежурной электротехнической службы: _____ (в рабочие часы и дни Арендодателя)

Дежурной сантехнической службы: _____ (в рабочие часы и дни Арендодателя)

В нерабочее время сообщать по телефону: 8 () - - - -

11. Потребитель обязан обеспечить круглосуточный и беспрепятственный доступ оперативного персонала ООО «Управление строительными проектами» ко всем коммуникациям, находящимся в границах эксплуатационной ответственности Потребителя.

12. В случае причинения вреда Арендодателю и/или третьим лицам вследствие повреждения и/или ненадлежащей эксплуатации инженерных систем, коммуникаций, оборудования, находящимся в границах

...устиональной ответственности Потребителя, последний обязан компенсировать в полном размере вред
... которым был причинен вред.
13. Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

...одатель



Арендатор



Приложение № 4
к договору аренды
№ 15/001/2020
от 01.10.2020 г.

Правила эксплуатации Здания и Помещения

Правила эксплуатации Здания и Помещения означают обязательные для всех арендаторов Здания, их работников и посетителей правила пользования Зданием и прилегающей территорией, в том числе: правила пожарной безопасности, предельные величины тяжелых предметов, размещаемых в Помещениях, правила организации доступа в Здание и на прилегающую территорию, правила вноса и выноса крупногабаритных предметов и мебели арендаторов, требования по защите имущества Арендодателя, а также порядок использования Арендаторами помещений, арендованных с целью экспозиции и реализации товаров, работ и услуг (если применимо) (далее - Правила).

1. Техническая эксплуатация

1.1. Стороны подписывают Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности, по форме Арендодателя, в течение одного рабочего дня с даты подписания Акта Приёма-Передачи. В случае уклонения или необоснованного отказа Арендатора подписать Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности в установленный срок, Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности подписывается Арендодателем в одностороннем порядке. С этого момента Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности считается подписанным надлежащим образом и является обязательным для исполнения Арендатором.

1.2. В целях недопущения аварийных ситуаций, перегрузок сетей и обеспечения их нормального функционирования Арендатор обязуется:

1.2.1. Соблюдать правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), правила устройства электроустановок (ПУЭ), правила эксплуатации лифтов.

1.2.2. Согласовывать с Арендодателем любые работы в арендованном Помещении, которые связаны с изменениями в инженерных сетях или с риском их повреждения.

1.2.3. Устранять последствия аварий, возникших по вине Арендатора в кратчайшие сроки, согласованные с Арендодателем или компенсировать затраты Арендодателя, если авария, возникшая по вине Арендатора, была устранена Арендодателем.

1.2.4. Содержать установленные в Помещении системы вентиляции и кондиционирования воздуха (при наличии данных систем в Помещении) в нормальном санитарно-гигиеническом и техническом состоянии.

1.2.5. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещение в такое состояние, в котором оно бы соответствовало указанным нормам. Арендатор обязуется самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять текущий ремонт Помещения, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещения в состоянии, указанном в Акте приема-передачи, его предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещении повреждений и неисправностей, в том числе, осуществлять покраску стен и потолков; замену плит подвесного потолка, замков и дверных ручек, замену доводчиков дверей; замену электротехнической фурнитуры, включая розетки, выключатели, осветительные приборы; замену ламп; арматуры и фурнитуры, иных элементов интерьера и отделки и т.п. Арендатор обязуется не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней письменно уведомлять Арендодателя о проведении текущего ремонта и получить предварительное письменное согласие Арендодателя на все работы, выполняемые Арендатором в рамках текущего ремонта Помещения, время и порядок проведения таких работ. Арендодатель вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Арендатором текущего ремонта в Помещении.

1.2.5.1. В том случае, если Арендатор не исполнит надлежащим образом обязанность по проведению текущего ремонта, предупреждающего преждевременный износ, и Арендодателем будет выявлена необходимость его проведения, Арендатор обязан произвести ремонтные работы своими силами в срок, указанный Арендодателем в соответствующем письменном требовании/Предписании. Если Арендатор не исполнит в срок полученное от Арендодателя предписание, Арендодатель вправе провести текущий ремонт Помещения собственными силами. В таком случае Арендатор обязан компенсировать затраты Арендодателя на ремонт в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета.

1.2.6. Не производить каких-либо улучшений, включая Неотделимые Улучшения, Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещения в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Санкт-Петербурге порядком, получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендодателя и доверенности на осуществление таких

действий. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (двух) рабочих дней с даты их получения или в течение иного срока, согласованного Сторонами.

Не вносить каких-либо изменений в Помещение и/или Здание (в том числе Неотделимых Улучшений), которые могут затронуть конструкцию и/или внешний вид Здания.

Не производить в Помещении без письменного разрешения Арендодателя никаких видов работ общестроительного, инженерно-коммуникационного, электротехнического характера (монтаж новых электросетей и электрооборудования, водопотребления и канализации и относящегося к ним оборудования, ремонт пожарно-охранной сигнализации, косметический и капитальный ремонт арендованных помещений) без письменного согласования с Арендодателем.

1.2.7. Соблюдать в арендуемых Помещениях требования Арендодателя, ветеринарные нормы и правила, органов Госсанэпиднадзора, Государственного пожарного надзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора в арендуемых им Помещениях. Соблюдать в арендуемых Помещениях противопожарный режим, выполнять требования пожарной безопасности, установленные федеральными законами о технических регламентах и требованиями нормативных документов по пожарной безопасности, назначать должностное лицо, ответственное за пожарную безопасность в Помещениях, инструктировать своих сотрудников о мерах пожарной безопасности, обеспечивать Помещения исправными первичными средствами пожаротушения (огнетушителями). Содержать Помещения и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

1.2.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещения представителям Арендодателя, осуществляющим техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

1.2.9. Письменно согласовать с Арендодателем перечень дополнительного электрооборудования в помещениях с указанием потребляемой мощности.

2. Санитарная эксплуатация

2.1. Арендатор самостоятельно сортирует в отдельные группы все виды мусора;

2.2. Арендатор, на основании Федерального закона № 89 от 24.06.1998 г. "Об отходах производства и потребления", обязуется самостоятельно, путем заключения договора со специализированной организацией и обязательным согласованием с Арендодателем, вывозить отходы, крупногабаритные отходы, а также отходы, содержащие опасные для окружающей среды вещества, строительный мусор, образующиеся в результате его хозяйственной деятельности с территории Арендодателя. В срок, определенный Арендодателем, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копию договора.

2.3. Арендатор обязуется в своей деятельности руководствоваться общепринятыми нормами и правилами санитарной эксплуатации Здания, арендуемых помещений и прилегающей к ним территории.

2.4. Арендатор осуществляет уборку Помещения своими силами либо силами привлеченной клининговой организации. Арендатор вправе воспользоваться рекомендациями Арендодателя при выборе клининговой организации для осуществления уборки Помещения.

2.5. Запрещено осуществлять потребление продуктов питания в арендуемых помещениях.

3. Порядок освобождения Помещения

3.1. Помещение принимается Арендодателем свободным от имущества, принадлежащего Арендатору. При этом Стороны согласовали следующий порядок возврата Помещений:

Помещение считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами Акта Возврата. Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю в состоянии не хуже указанного в Акте Приема-Передачи с учетом нормального износа, а также свободным от любого имущества Арендатора (включая, но, не ограничиваясь: вывески, мебель, оборудование, личное имущество работников Арендатора). При этом Стороны договорились, что нормальный износ - это утрата Помещением своего первоначального состояния и внешнего вида в результате воздействия на него процессов естественного старения и факторов износа при эксплуатации по прямому назначению без преднамеренной порчи или преднамеренного изменения первоначального состояния и внешнего вида Помещения.

4. Порядок проведения ремонтно-отделочных работ, связанных с поддержанием Помещения в надлежащем состоянии

4.1.1. До начала ремонтно-отделочных работ Арендатор обязан:

4.1.1.1. Получить у Арендодателя акт допуска на выполнение ремонтно-отделочных работ в соответствии с требованиями СНиП;

4.1.1.2. Назначить ответственных лиц за охрану труда, электробезопасность, пожарную безопасность на время проведения работ и предоставить соответствующие приказы о назначении в Отдел охраны труда и техники безопасности Арендодателя.

4.1.1.3. Согласовать с Арендодателем срок и время проведения ремонтно-отделочных работ в Помещении в письменной форме. При этом Арендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному пользованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.

4.1.2. Работы Арендатора и его подрядчиков по отделке Помещения должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендодателя по организации работ. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещению или Зданию при проведении отделочных работ.

4.1.3. Арендатор и (или) его подрядчик обязан производить ремонтно-отделочные работы только на основании согласованных с Арендодателем проектов.

4.1.4. Арендатор и (или) его подрядчик должен использовать при отделке Помещения только сертифицированные материалы, использование которых согласовано в установленном порядке.

4.1.5. Арендатору запрещено:

- применять деревянные изделия или материалы на основе дерева без огнезащитной обработки;
- использовать "глухой" способ зашивки окон Помещения.

При применении конструктивных, декоративных элементов отделки из синтетических материалов (стеновые панели, потолочные изделия) Арендатор обязан предоставить сертификат соответствия на огнестойкость.

4.1.6.

Арендодатель



Ермаков В.А./

Арендатор



/Рябухин А.И./

Приложение № 5
к договору аренды
№ 25 / 001 / 2020
от «01» октября 2020 г.

Требования по пожарной безопасности для арендаторов

На территории Арендодателя действуют «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 г. (ППР) и другие нормативные документы, содержащие требования пожарной безопасности, устанавливающие правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений в целях обеспечения пожарной безопасности.

В целях обеспечения и поддержания надлежащего противопожарного состояния арендуемых Помещений Арендатор обязан:

1.1. Соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, действующими нормативными документами по пожарной безопасности, утвержденными уполномоченными государственными органами, а также выполнять предписания, постановления и иные требования должностных лиц Государственного пожарного надзора (МЧС).

1.2. При изменении целевого или функционального назначения арендуемых помещений, а также при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений обеспечить выполнение требований пожарной безопасности, установленных в соответствии с действующими Федеральными законами, нормативными документами по пожарной безопасности в соответствии с новым назначением этих помещений. Указанные изменения возможно производить только после рассмотрения и согласования с органами Государственного пожарного надзора.

1.3. Принимать меры по обеспечению пожарной безопасности, соблюдать на территории и в арендуемых помещениях противопожарный режим (правила поведения людей, порядок организации производства или содержания помещений (территорий), обеспечивающие предупреждение нарушений требований пожарной безопасности и тушение пожаров).

1.4. В течение 3 (трех) календарных дней с момента вступления в силу договора аренды оборудовать помещение первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППР.

1.5. Нести ответственность за пожарную безопасность, а также в полном объеме возмещать ущерб (в т.ч. штрафы и расходы), причиненный Арендодателю, в результате нарушения установленных Арендодателем требований пожарной безопасности и (или) возникновения пожара.

1.6. Использовать лампы и осветительные приборы только закрытого типа.

2. При эксплуатации электросетей и электрооборудования:

2.1. Не допускать перегрузки электросети, в том числе вследствие подключения к питанию от сети электроприборов большой мощности без предварительного письменного согласия на это Арендодателя.

2.2. Эл.проводка, эл.светильники, эл.выключатели, эл.рубильники и др. эл.аппаратура должны постоянно содержаться в исправном состоянии и чистоте и не загромождаться товаром.

2.3. Расстояние от складированных товаров до эл.проводов и эл.оборудования должно быть обеспечено на менее 0,5 метра.

3. При эксплуатации электросетей и электрооборудования запрещается:

3.1. Использовать эл. провода и эл. оборудование не по назначению (для крепления или навешивание плакатов, посторонних предметов, оборудования и др.);

3.2. Производить ремонт и подключение дополнительных мощностей к эл. сетям;

3.3. Эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции;

3.4. Пользоваться электророзетками, электрорубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;

3.5. Обертывать электролампы и электросветильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать электросветильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;

3.6. Пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, переносные электрические нагреватели не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;

3.7. Применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы и использовать несертифицированные аппараты защиты электрических цепей;

3.8. Оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы;

3.9. При проведении аварийных и других строительно-монтажных и реставрационных работ, а также при включении электроподогрева автотранспорта использовать временную электропроводку, включая удлинители, сетевые фильтры, не предназначенные по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов;

3.10. Размещать (складировать) у электрощитов, у электродвигателей и пусковой аппаратуры, а также в электрощитовых горючие (в том числе легковоспламеняющиеся) вещества и материалы, все неисправности должны быть устранены немедленно, до их устранения вся сеть и эл.оборудование должны быть отключены (обесточены);

3.11. Оставлять по окончании рабочего времени не обесточенными электроустановки и бытовые электроприборы в помещениях, в которых отсутствует дежурный персонал, за исключением дежурного освещения, систем противопожарной защиты, а также других электроустановок и электротехнических приборов, если это обусловлено их функциональным назначением и (или) предусмотрено требованиями инструкции по эксплуатации.

3.12. Обеспечивать надлежащее состояние электрических щитов и всей исходящей от него в арендуемое Помещение электросети.

4. Содержание помещений и территории

4.1. Проходы, выходы, коридоры, тамбуры, лестницы, окна, двери и подступы к средствам пожаротушения должны постоянно содержаться в исправном состоянии и ничем не загромождаться.

4.2. Запрещается курение табака, электронных сигарет, парогенераторов и других курительных приборов, применение открытого огня на территории, в Помещениях, местах общего пользования, кабинках (салонах) автомобилей. Запрещено хождение по территории и помещениям (коридорам) складского комплекса с зажженной сигаретой (папиросой) от рабочего места до места курения. Курение на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах. Арендатор обязуется обеспечить соблюдение своими работниками и посетителями порядка курения на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.

4.3. В арендуемых помещениях запрещается:

- использовать технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

- снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

- размещать товары, мебель, оборудование и другие предметы на подходах к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода и первичным средствам пожаротушения, у дверей эвакуационных выходов;

- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

- устанавливать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

- устанавливать в производственных и складских помещениях зданий антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов;

- изменять (без согласования в установленном законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности порядке) предусмотренный документацией класс функциональной пожарной опасности помещений или группы помещений, функционально связанных между собой.

4.4. Запрещается хранение легковоспламеняющихся товаров (ликероводочные изделия, спирт и т.п.) совместно с товарами, отличающимися по пожароопасным и физико-химическим свойствам (способность к окислению, самовозгоранию и воспламенению).

4.

4.6. Запрещается разводить костры, а также сжигать мусор, траву, листву и иные отходы, материалы или изделия в местах, находящихся на расстоянии менее 50 метров от зданий и сооружений.

5. Содержание эвакуационных путей и выходов

5.1. Запоры на дверях эвакуационных выходов арендуемых помещений должны обеспечивать возможность их свободного открывания изнутри без ключа.

5.2. При эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается:

- устанавливать на путях эвакуации пороги (за исключением порогов в дверных проемах), устанавливать раздвижные и полъемно-опущенные двери и ворота без возможности вручную открыть их изнутри и заблокировать в открытом состоянии, устанавливать двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной

эвакуации людей, при отсутствии иных (дублирующих) путей эвакуации либо при отсутствии технических решений, позволяющих вручную открыть и заблокировать в открытом состоянии указанные устройства. Допускается в дополнение к ручному способу применение автоматического или дистанционного способа открывания и блокирования устройств;

- размещать (устанавливать) на путях эвакуации и эвакуационных выходах (в том числе в проходах, коридорах, тамбурах, на галереях, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, маршах лестниц, в дверных проемах, эвакуационных люках) различные материалы, изделия, оборудование, производственные отходы, мусор и другие предметы, а также блокировать двери эвакуационных выходов;
- фиксировать samozакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются устройства, автоматически срабатывающие при пожаре), а также снимать их;
- изменять направление открывания дверей, за исключением дверей, открывание которых не нормируется или к которым предъявляются иные требования в соответствии с нормативными правовыми актами.

5.3. Арендатор при расстановке в помещениях технологического, выставочного и другого оборудования обеспечивает наличие проходов к путям эвакуации и эвакуационным выходам.

5.4. Арендатор обеспечивает исправное состояние механизмов для samozакрывания противопожарных дверей.

5.5. Арендатор обеспечивает исправное состояние знаков пожарной безопасности, в том числе обозначающих пути эвакуации и эвакуационные выходы.

5.6. В складских, производственных, административных и общественных помещениях, местах открытого хранения вещей и материалов, а также размещения технологических установок Арендатор обеспечивает наличие табличек с номером телефона для вызова пожарной охраны.

6. Организационно-правовые мероприятия

6.1. В соответствии с приказом Арендатора лица, ответственные за пожарную безопасность занимаемых помещений, должны пройти обучение мерам пожарной безопасности в лицензированной организации. Обучение осуществляется в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности с выдачей удостоверения установленного образца.

6.2. Все работники Арендатора должны пройти инструктаж по пожарной безопасности, твердо знать и точно выполнять установленные правила пожарной безопасности.

6.3. Лица, не прошедшие инструктаж по пожарной безопасности, к работе не допускаются.

6.4. Для объектов с массовым пребыванием людей (или с количеством рабочих мест на этаже 10 и более человек) Арендатор обеспечивает разработку плана эвакуации людей, оборудования, материальных ценностей из арендуемых помещений, в случае возникновения пожара.

6.5. Руководителю организации обеспечить выполнение в арендуемых помещениях, в местах общего пользования (далее – МОП) и на территории комплекса требований, предусмотренных статьей 12 Федерального закона № 15-ФЗ от 23.02.2013 г. "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака". Запретить распоряжением (приказом) по организации курение в арендуемых помещениях, МОП и на территории комплекса, за исключением мест, специально отведенных для курения табака, для курения табака на внутренней дворовой территории. Места, специально отведенные для курения табака, обозначены знаками "Место для курения".

6.5. Каждый работник Арендатора должен быть ознакомлен:

- с противопожарным режимом, в целом и в том помещении, где он работает;
- с местами, наиболее опасными в пожарном отношении;
- с возможными причинами пожара, мерами их предупреждения и действиями при обнаружении пожара или возгорания;

• практически с правилами и приемами применения первичных средств пожаротушения и с порядком вызова пожарной помощи.

6.6. В случае возникновения пожара работники обязаны немедленно сообщить по телефону 01, 112 и в проходную работникам охраны, указав место пожара, что горит, кто сообщает.
В помещении, до прибытия подразделений пожарной охраны принять меры к тушению пожара имеющимися первичными средствами пожаротушения.

На каждом складе должен быть создан боевой пожарный расчет. Каждый член боевого расчета должен твердо знать и четко выполнять свои обязанности согласно приказу по предупреждению и тушению пожара.

Арендатор, в помещениях которого возник пожар, обеспечивает доступ пожарным подразделениям в закрытые помещения для целей локализации и тушения пожара.

6.7. Арендатор, не позднее 20-и календарных дней со дня заключения настоящего договора, обязан определить категорию (провести расчет) по пожарной и взрывопожарной опасности и класс зоны по ПУЭ (силами лицензированных организаций) для каждого складского и производственного помещения. Заверенные

руководителем Арендатора копии расчетов, подтверждающих категории (в 1-х экземпляре) предоставить Арендодателю в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после подписания настоящего Договора.

6.7.1. Арендатор обеспечивает наличие на дверях помещений производственного и складского назначения и наружных установках обозначение их категорий по взрывопожарной и пожарной опасности, а также класса зоны в соответствии с главами 5, 7 и 8 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

6.8. Арендатор обязан содержать в исправном состоянии имеющиеся первичные средства тушения пожаров, не допускать их использования не по назначению.

6.9. Запрещается стоянка автотранспорта на крышках колодцев пожарных гидрантов.

7. Требования пожарной безопасности для складских помещений

7.1. При необходимости хранения товарной продукции на стеллажах или деревянных настилах, устанавливать их на высоте не менее 0,2 м. от поверхности пола и на расстоянии не менее 1,0 м. от осветительных и нагревательных приборов; расстояние между стенками склада (помещения) и товарной продукцией не менее 0,7 м.; расстояние между отопительными приборами и товарной продукцией не менее 0,5 м.

7.2. При стеллажном хранении стеллажи, если это допускается технологией складирования, должны иметь горизонтальные экраны из негорючих материалов с шагом по высоте не более 4 м. Экраны должны перекрывать все горизонтальное сечение стеллажа, в том числе и зазоры между спаренными стеллажами, и не должны препятствовать погрузочно-разгрузочным работам. Экраны и днища тары и поддонов должны иметь отверстия диаметром 10 мм, расположенные равномерно, со стороны квадрата 150 мм.

7.3. Проходы, ведущие к эвакуационным выходам, в пределах стеллажей необходимо отделять от конструкций стеллажей противопожарными перегородками.

7.4. Проходы против дверных проемов склада должны быть по ширине равной ширине двери, но не менее 1 метра.

7.5. Запрещается совместное хранение в одной секции с каучуком или материалами, получаемыми путем вулканизации каучука, каких-либо других материалов и товаров.

7.6. Расстояние от светильников до хранящихся товаров должно быть не менее 0,5 метра.

7.7. Запрещается стоянка и ремонт погрузочно-разгрузочных и транспортных средств в складских помещениях и на дебаркадерах.

7.8. Грузы и материалы, разгруженные на рампу (платформу), к концу рабочего дня должны быть убраны.

7.9. Все операции, связанные с вскрытием тары, проверкой исправности и мелким ремонтом, расфасовкой продукции, приготовлением рабочих смесей пожароопасных жидкостей (нитрокрасок, лаков и других горючих жидкостей) должны производиться в помещениях, изолированных от мест хранения.

7.10. Запрещается в помещениях складов применять дежурное освещение, использовать газовые плиты и электронагревательные приборы.

7.11. Оборудование складов по окончании рабочего дня должно обесточиваться. Аппараты, предназначенные для отключения электроснабжения склада, должны располагаться вне складского помещения на стене из негорючих материалов или отдельно стоящей опоре.

8. Обязанности работников Арендатора перед закрытием помещений:

- произвести тщательную уборку помещения;
- обязательно вынести мусор и тароупаковочные отходы;
- обратить особое внимание на соблюдение проходов, подступов к средствам пожаротушения, наличие и состояние противопожарного инвентаря;
- закрыть все окна, форточки и запасные двери;
- обесточить склад и только после этого закрыть на замки и сдать на пульт охраны в установленном порядке;
- результат осмотра записать в журнал.

Арендодатель

 /Ермаков В.А./

Арендатор

 /Рябухин А.И./

Приложение № 6

к договору аренды

 № 15 / 001 / 2020
 от 01.10 2020 г.

Акт согласования выделенной мощности электроприборов

 Составлен: «01» октября 2020 г.

то:

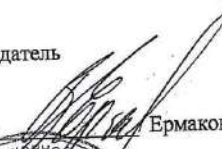
1. Стороны произвели совместный осмотр электрических приборов, установленных в Помещении Арендатора для определения количества, мощности электрических приборов и согласования выделенной электрической энергии, в целях компенсации Арендатором затрат Арендодателя на оплату ресурсоснабжающей организации электроэнергии, потребленной Арендатором в процессе использования Помещения.

2. Арендодатель вправе производить периодический осмотр электрических приборов в Помещении в целях контроля соответствия настоящему Акту фактического количества и установленной мощности электрических приборов.

8. Настоящий Акт составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, и является неотъемлемой частью Договора.

9. Подписи Сторон:

Арендодатель


 Ермаков В.А./



Арендатор


 /Рябухин А.И./



Приложение № 7
к договору аренды
№ 15/001/2020
от 01.10 2020 г.

Контактная информация уполномоченных представителей Арендодателя:

Дрозд Валерий	7(811) 245-19-10		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель



/Ермаков В.А./

Арендатор



/Рябухин А.И./

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды №25/001/2020 от 01.10.2020

«01» октября 2020 года

Санкт – Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительными проектами», ИНН 7810604469, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Ермакова Владимира Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ховард Сервис», ИНН 7840515142, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Рябухина Алексея Ильича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании по тексту настоящего Договора – Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды №25/001/2020 от 01.10.2020 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить раздел 4 Договора в следующей редакции:

4.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Объектом начисляется Арендатору с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи.

Арендная плата по настоящему Договору, устанавливаемая на момент передачи Арендатору Помещения, составляет **200 000,00 (двести тысяч) рублей 00 коп.** в месяц, в том числе НДС 20% **33 333,33 рублей** (тридцать три тысячи триста тридцать три руб. 33 коп.).

4.2. В стоимость арендной платы не включено: обеспечение тепловой энергией, водоснабжение в местах общего пользования (ГВС и ХВС), отвод стоков с территории и мест общего пользования, уборка прилегающей территории, охрана периметра прилегающей территории, обслуживание инженерных систем и коммуникаций (магистральных), электрической энергии, водоснабжения и водоотведения (при наличии таковых у арендатора), а также услуги содержания, технического обслуживания и управления многоквартирным домом в котором располагается Объект, в том числе и твердых бытовых отходов образуемых в результате деятельности Арендатора.

Указанные выше услуги оплачиваются Арендатором самостоятельно.

4.2.1. Выделяемая электрическая мощность для обеспечения Помещения электроэнергией составляет 43 Вт на 1 кв.м. помещения офисного назначения. Общая выделяемая мощность не должна превышать 25 кВт на помещение.

4.2.2. Платежи за услуги водоснабжения и водоотведения, оплачиваемые Арендатором, осуществляются по установленным тарифам, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении тарифов на питьевую воду, техническую воду и водоотведение ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

4.2.3. Объем фактического использования Арендатором ресурсов холодного водоснабжения и электрической энергии определяется на основании показаний соответствующих приборов учета

4.3. Телекоммуникационные услуги (телефонные услуги, услуги связи) не включаются в стоимость арендной платы по настоящему Договору. Арендатор самостоятельно заключает соответствующие договоры и оплачивает телекоммуникационные услуги соответствующему поставщику услуг.

4.4. Стоимость Арендной платы за пользование Помещением (указанным в п. 1.1. настоящего Договора), указанная в п. 4.1. настоящего Договора, начиная со второго года аренды, может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке не более чем на двукратный индекс инфляции потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий год, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации применительно к стоимости арендной платы за предыдущий период аренды, но не более одного раза в год.

Увеличение стоимости арендной платы осуществляется путем направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. По наступлению указанной в уведомлении даты арендная плата начисляется Арендатору в новом размере.

Заключение дополнительного соглашения об увеличении арендной платы не является для Сторон обязательным.

4.5. Оплата арендной платы производится ежемесячно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за оплачиваемым

4.6. Счета на оплату выставляются Арендодателем в течение 5 календарных дней, следующих за месяцем, в котором были оказаны соответствующие услуги аренды за предыдущий месяц.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае возникновения у Арендатора задолженности по платежам, суммы произведенных впоследствии Арендатором платежей распределяются в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность Арендатора по ранее начисленным арендным платежам, а в оставшейся части формируется сумма текущего платежа.

4.8. Обязанность Арендатора по перечислению арендной платы за пользование Помещением считается исполненной с даты поступления соответствующей суммы денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.9. Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору счета-фактуры по аренде за истекший календарный месяц не позднее 5-ти дней с момента окончания календарного месяца. Счета-фактуры выставляются последним числом текущего месяца, в российских рублях. Стороны в течение срока аренды Помещения ежемесячно подписывают Акты об оказании услуг по аренде за истекший месяц. Арендатор обязуется подписывать со своей стороны и передавать Арендодателю акты об оказании услуг не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их получения от Арендодателя. Арендодатель обязуется ежемесячно выставлять Арендатору акты об оказании услуг по аренде за истекший календарный месяц не позднее 5-ти календарных дней с даты, которой оканчивается календарный месяц.

4.10. По окончании срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в связи с нарушением Арендодателем своих обязательств по Договору, Арендодатель обязан возратить Арендатору излишне уплаченные денежные средства в полном объеме.

2. Все остальные положения Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, по согласованию Сторон остаются без изменения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания и государственной регистрации в установленном порядке.

Арендатор:	Арендодатель:
ООО «Ховард Сервис» Адрес: 191180, Санкт-Петербург г, Реки Фонтанки наб, дом № 76, корпус 2, Литера А, помещение 71-Н ИНН / КПП: 7840515142 / 784001001 ОГРН: 1147847376490 Банковские реквизиты: р/с 40702810124510000463 в филиале АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург к/с 30101810000000000703 БИК 044030000 Генеральный директор  /Рябухин А.И./	Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительными проектами» ИНН 780604469 ОГРН 1167847315162 адрес: Санкт – Петербург, 5-й Предпортовый проезд, дом 26, литера Е, помещение 6.5 Расчетный счет: 40702810610000008318 Банк: Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ БИК: 044030704 Корр. счет: 30101810200000000704 Генеральный директор  /Ермаков В.А./

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации «28» января 2021 г.

Номер регистрации 78:31:0162401:1454-78/011/2021-3

Государственный регистратор прав

Лебедева И. А.



В
настоящем
документе
лист 28

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 25/001/2020 от 01 октября 2020 года**

г. Санкт-Петербург

22 сентября 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Ермакова-Сухоруцкая Анна Олеговна, 22.02.1999 года рождения, место рождения: гор. Витебск республика Беларусь, гражданка Российской Федерации, имеющая паспорт гражданина Российской Федерации серии 40 23 №752705. Выданный 15.03.2024 г., ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, зарегистрированная по адресу: Ленинградская область Всеволожский р-н, д. Южки, дом 27, СНИЛС 208-159-962 81, ОГРНИП 325470400075439, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ховард Сервис», ИНН 7840515142, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Кролевец Олега Викторовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 25/001/2020 от 01 октября 2020 года (далее - Договор аренды) о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу Договора аренды в следующей редакции:

Индивидуальный предприниматель Ермакова-Сухоруцкая Анна Олеговна, 22.02.1999 года рождения, место рождения: гор. Витебск республика Беларусь, гражданка Российской Федерации, имеющая паспорт гражданина Российской Федерации серии 40 23 №752705. Выданный 15.03.2024 г., ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, зарегистрированная по адресу: Ленинградская область Всеволожский р-н, д. Южки, дом 27, СНИЛС 208-159-962 81, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», являясь собственником нежилого помещения 69-Н в доме 76, корпус 2, литера А по набережной Реки Фонтанки в Санкт-Петербурге, кадастровый номер 78:31:0162401:1454 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ховард Сервис», ИНН 7840515142, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Кролевец Олега Викторовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»

2. Изложить п. 6.1. Договора аренды в следующей редакции:

«6.1. Срок Аренды по настоящему Договору устанавливается с «01» октября 2020 г. по «02» октября 2030 года (включительно)».

3. Дополнить п. 4.1. Договора аренды следующим текстом:

Постоянная часть арендной платы по настоящему Договору, устанавливаемая Арендатору Помещения, с 01.01.2026 года, составляет 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 коп. в месяц, в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством».

4. Изложить п. 4.7. Договора аренды в следующей редакции:

«Ставка Арендной платы за пользование Помещением (указанным в п. 1.1. настоящего Договора), указанная в п. 4.1. настоящего Договора, начиная с 01.01.2027 г., может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке не более чем на величину составляющую двукратный индекс инфляции потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий год, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации применительно к ставке арендной платы за предыдущий период аренды, но не более 12% от суммы арендной платы и не чаще одного раза в год.

Увеличение суммы арендной ставки осуществляется путем направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. По наступлению указанной в уведомлении даты сумма базовой части арендной платы начисляется Арендатору в новом размере.

Заключение дополнительного соглашения об увеличении арендной платы не является для Сторон обязательным».

5. Изложить п. 4.8. Договора аренды в следующей редакции:

«Оплата арендной платы, производится ежемесячно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за оплачиваемым, на основании счета, предоставляемого Арендодателем Арендатору. Выставление счета на оплату Арендодателем является обязательным».

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в законную силу и применяется к отношениям Сторон с даты регистрации Дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

7. Во все остальные условия вышеуказанного Договора аренды остаются без изменений и применяются в ранее согласованной редакции Договора аренды.

8. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для регистрирующего органа.

9. Приложение:

- копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.09.2025 г.

10. Реквизиты и подписи Сторон.

«Арендодатель»

ИП Ермакова-Сухоруцкая Анна Олеговна.

22.02.1999 года рождения,
 место рождения: гор. Витебск республика Беларусь,
 гражданка Российской Федерации, имеющая паспорт
 гражданина Российской Федерации серии 40 23
 №752705. Выданный 15.03.2024 г., ГУ МВД России по
 г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,
 зарегистрированная по адресу: Ленинградская область
 Всеволожский р-н, д. Юкки, дом 27,
 СНИЛС 208-159-962 81
 ИНН 783805556540
 ОГРНИП 325470400075439

Банковские реквизиты:

р/с 40802810300008671435

в АО «ТБанк»

к/с 30101810145250000974

БИК 044525974

ИНН банка 7710140679

Юр. адрес банка 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я,
 д. 38А, стр. 26



/Ермакова-Сухоруцкая А.О./

«Арендатор»

ООО «Ховард Сервис»

адрес: 191180, Санкт-Петербург г, Реки Фонтанки наб,
 дом № 76, корпус 2, Литера А, помещение 67-Н,
 раб.место 1
 ИНН / КПП: 7840515142 / 784001001
 ОГРН: 1147847376490

Банковские реквизиты:

р/с 40702810124510000463

в филиале АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000703

БИК 044030703

Генеральный директор