

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости арендной платы за
нежилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург,
Ххх, помещение первого этажа 1Н-39-42 общей
площадью 36,1 кв.м.

Исполнитель
ООО «Экспресс Оценка»

www.ocenka-group.ru
akn@ocenka-group.ru
+7 (812) 640-44-46, +7 (812) 949-66-19

Местонахождение исполнителя
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33,
оф. 614

Отчет № К-ххх от хххг.

Дата оценки хххг.

Дата составления отчета
хххг.

Заказчик: Ххх

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

Санкт-Петербург 2024 г.

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"

Александр Николаевич НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Уважаемые господа!

В соответствии с Договором № xxx от xxxг. на оказание услуг по проведению оценки, ООО «Экспресс Оценка» выполнена оценка рыночной стоимости арендной платы за нежилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх помещения первого этажа 1Н-39-42 общей площадью 36,1 кв.м. (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная величина арендной платы в месяц, с учетом НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, по состоянию на xxxг. составляет:

Объект оценки	Этаж	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная арендная ставка в месяц, руб. с НДС
нежилое помещение	1	Часть объекта недвижимости с кадастровым номером ххх	36,1	г. Санкт-Петербург, Ххх помещения первого этажа 1Н-39-42	709	25 584

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее – Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за оказанное доверие оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Экспресс Оценка»

/Алифанова К.Н./

Контур Кристо

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и исполнителе оценки	9
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	11
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	13
7. Описание Объекта оценки.....	14
8. Анализ рынка Объекта оценки	18
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	28
10. Описание процесса оценки.....	29
11. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	42
12. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки	43
13. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	44

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	рыночная арендная ставка за нежилое помещение первого этажа 1Н-39-42
Адрес	Санкт-Петербург, Ххх
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	36,1
Текущее использование Объекта оценки	Общепит, столовая
Состояние/уровень отделки Объекта оценки	удовлетворительное/простой
Сведения о перепланировках	в ходе визуального осмотра перепланировки не были выявлены
Оцениваемые права	право пользования на условиях аренды с указанием рыночной арендной платы за 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей
Обременения/ограничения права	не зарегистрированы
Балансовая стоимость:	н/д
Дата оценки	совпадает с датой осмотра – хххг.
Ф.И.О. лица, проводившего осмотр	Алифанова Ксения Николаевна
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	вторичный рынок коммерческой недвижимости
Наиболее эффективное использование	коммерческое помещение общественного питания
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № ххх от хххг на оказание услуг по проведению оценки
Цель проведения оценки	определение рыночной арендной ставки за 1 кв.м. помещений
Назначение оценки	обоснование рыночной арендной ставки за 1 кв.м. помещений для целей принятия управленческого решения
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.
Срок рыночной экспозиции объекта оценки:	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним, составляет 4-8 месяца.

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

2. Результаты оценки (рыночная арендная плата), полученные с применением подходов, с учетом НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, руб./кв.м/мес.		
Подход	Значение рыночной стоимости, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	709	1,0
Доходный	обоснован отказ	
3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, с НДС (20%), руб./кв.м/мес.	709	
Рыночная величина арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, с НДС (20%), руб./мес.	25 584	

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
К договору на оказание услуг по проведению оценки
№xxx от xxxxг.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Рыночная арендная ставка за нежилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх помещения первого этажа 1Н-39-42 общей площадью 36,1 кв.м.

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки входит объект недвижимого имущества – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх помещения первого этажа 1Н-39-42 общей площадью 36,1 кв.м.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Договор аренды.

4. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

право владения и пользования (право аренды),

Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.

5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимостей Объекта оценки.

6. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:

Для продления договора аренды.

7. УКАЗАНИЕ НА ТО, ЧТО ОЦЕНКА ПРОВОДИТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ ОБ ОЦЕНКЕ:

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. ВИД СТОИМОСТИ:

Рыночная.

Предпосылки стоимости:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 4) предполагаемое использование объекта оценки - наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

9. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА:

Контур.Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

10. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Отсутствуют

11. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

Отсутствуют.

12. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц

13. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

14. ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:

Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с округлением по математическим правилам округления.

Учитывая цель и назначение оценки, результаты оценки будут приведены без приведения суждений Оценщика о возможных границах интервала, в пределах которого может находиться рыночная стоимость Объекта оценки.

15. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ:

Заказчик предоставляет Оценщику необходимые для проведения оценки материалы информацию для проведения оценки вместе с заявкой на проведение оценки.

16. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ:

Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

17. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отсутствуют.

18. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет составляется в формате электронного и печатного документа.

19. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)

Все заинтересованные лица.

20. УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО

Отсутствуют.

21. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

13. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Алифанова Ксения Николаевна
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс». Номер полиса страхования СПБ8/23/ГО-ОЦ№2633108. Период действия страхования с 19.10.2023 по 18.10.2024 г. Лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».

Заказчик	Исполнитель
Ххх	ООО «Экспресс Оценка»
Адрес местонахождения: г. Санкт-Петербург, Ххх	Адрес местонахождения: г194017, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502 ОГРН п67847399895 ИНН: 7802596912 КПП: 780201001
ИНН ххх ОГРН ххх	Тел. +7 (812) 640-44-46, +7 (812) 949-66-19
Генеральный директор	Генеральный директор
	Алифанова К.Н.

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Сведения о Заказчике

Наименование организации	Ххх
Реквизиты Заказчика оценки:	ИНН ххх ОГРН ххх
Место нахождения Заказчика оценки:	г. Санкт-Петербург, Ххх

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице.

Таблица 3. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Алифанова Ксения Николаевна
Адрес	194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125, кв. 31
Контактные данные	9496619@gmail.com, +7 921 949 66 19
ИНН	780230998062
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер Оценщика 005046, дата регистрации 16.10.2008г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс». Номер полиса страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2633108. Период действия страхования с 19.10.2023 по 18.10.2024 г. Лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Аттестованный оценщик по направлению: ✓ «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат №021455-1 от 11.06.2021 г.
Сведения об образовании	Класс образования: переподготовка в области оценки Учебное заведение: ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" Документ: Диплом Дата: 24.06.2008 Номер: ПП-I 064962 Квалификация: Оценщик Специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж в оценочной деятельности	С 2008 г.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

Организационно-правовая форма наименование (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка»
Место нахождения	194017, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502А
ИНН	7802596912
КПП	780201001
ОГРН и дата присвоения	1167847399895 от 13.10.2016 г.
Контактные данные	akn@ocenka-group.ru +7 (812) 640-44-46

Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс» ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА" АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА Номер полиса страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2427275\1 Период действия страхования с 15.06.2023 по 14.06.2024
---	--

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

	Лимит ответственности – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 785 соблюдены.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

Настоящим оценщик Алифанова Ксения Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Алифанова Ксения Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Алифанова Ксения Николаевна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения рассматриваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. В рамках работы Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит лицу: указанному в выписке из ЕГРН на правах аренды. Объект оценки не участвует в судебных разбирательствах, отсутствуют обременения в виде аренды (включая краткосрочную), спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;
3. В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная арендная ставка.

4.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении настоящей оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✓ Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- ✓ стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Контур Кристо

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"

АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, проведение оценки включает следующие этапы:

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

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

- ✓ информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- ✓ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- ✓ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для определения рыночной стоимости объекта могут быть использованы три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов, либо обоснование отказа от них.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе проводится согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода приводится описание процедуры соответствующего согласования обоснованием выбора использованных весов взвешивания, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Составление отчета об оценке в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «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, то есть когда:

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер

срок действия

ООО «ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА»

АЛИФАТОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

07.03.2025 - 07.06.2026

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

Согласно п. 9 ФСО № 7, рыночная арендная плата представляет собой расчетную денежную сумму, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в п. 2 Задания на оценку, представленном в разделе 2 Отчета.

В соответствии с п. 12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является рыночная арендная ставка за нежилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх помещения первого этажа iН-39-42 общей площадью 36,1 кв.м.

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Далее в таблице приведены основные сведения о правах. Копии документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 5. Сведения о правах и обременениях на Объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение
Этаж	1
Кадастровый номер	Часть объекта недвижимости с кадастровым номером ххх
Общая площадь, кв.м.	36,1
Балансовая стоимость, руб.	Н/д
Имущественные права	ЛЕНИНГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ» (ЛО ГУП «НЕДВИЖИМОСТЬ») Право хозяйственного ведения
Обременения	В рамках работы оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки объект оценки не участвует в судебных разбирательствах, отсутствуют обременения в виде аренды (включая краткосрочную), спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Контур Крипто

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит рыночная стоимость права владения и пользования (право аренды).

Краткое описание здания, в котором расположен Объект оценки и самого объекта сведено далее в таблицу.

Таблица 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Характеристика	Описание
Год ввода в эксплуатацию	1973
Тип дома (текущее использование)	Здание (Нежилое здание, Комитет по труду и социальной защите населения Ленинградской области)
Кадастровый номер	xxx
Группа капитальности	I
Сведения о капитальных ремонтах	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	3645,3
Количество этажей	6
Фундамент	железобетонные плиты
Материал стен	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Общее техническое состояние здания	здание не состоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением. Исправное состояние конструкций. Отсутствуют видимые повреждения конструкций. Выполняются все требования действующих норм и проектной документации.
Состояние фасада	хорошее
Физический износ здания	Согласно Методике №404 «Определение физического износа гражданских зданий» в ходе визуального осмотра выявлено, что физический износ здания составляет не более 30,% (http://docs.cntd.ru/document/1200005761)
Инженерное оборудование здания:	
- водопровод	центральное
- канализация	центральное
- отопление	центральное
- горячее водоснабжение	есть
Наличие и тип парковки	Стихийная, на прилегающей территории здания
Прочие особенности здания	Объект оценки не является объектом культурного наследия
Характеристика оцениваемых нежилых помещений	
Кадастровый номер	часть здания № xxx (отдельные кадастровые номера оцениваемым помещениям не присвоены)
Занимаемый этаж	1
Общая площадь помещения, кв.м	36,1
Тип планировки	смежно-изолированная
Вход	вход в помещение – отдельный, со двора + есть общий вход через главное крыльцо здания
Тип отделки	простая
Состояние инженерных систем	хорошее, в рабочем состоянии

Контур Кripto

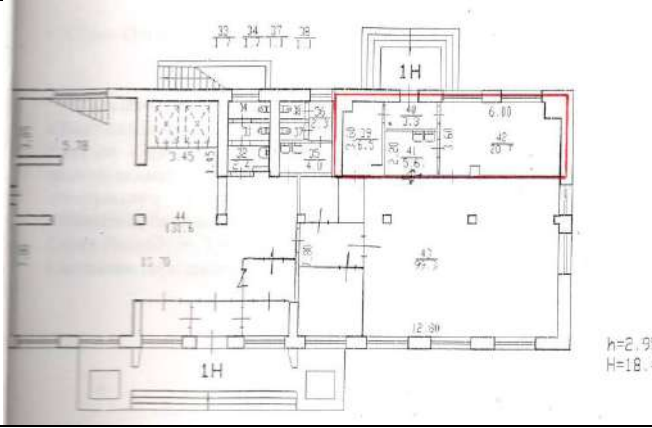
Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Характеристика	Описание
План помещения	
Текущее использование	Столовая, общественное питание

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сотрудником ООО «Экспресс Оценка» был проведен осмотр оцениваемых объектов недвижимости, в ходе которого было выявлено, что их местонахождение/фактическое состояние на дату оценки:

- соответствует спутниковой фотосъемке по данным интернет-ресурсов «Яндекс.Карты» (<http://maps.yandex.ru/>), «Карты Google» (<https://maps.google.ru/>) в части локального местонахождения;
- соответствует данным об объектах недвижимости портала государственных услуг РФ «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) в части локального местонахождения;
- согласуется с данными технического плана в части помещений;

Результаты фотофиксации представлены ниже. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх. Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках 1-3 далее.

Описание локального местоположения оцениваемого недвижимого имущества представлено в таблице далее.

Таблица 7. Описание локального местоположения Объекта оценки

Наименование характеристики	Описание характеристики
Расположение Объекта оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх. Объект оценки расположен в границах улиц Замшина/Васенко/Полюстровский пр-кт/пер. Усыскина
Численность населения г. Санкт-Петербург на 2023 г.	5 600 044
Ближайшее окружение	Окружающая застройка преимущественно представлена нежилыми строениями промышленного, коммерческого, социального назначения и жилыми строениями.
Ближайшая станция метрополитена/жд станция и расстояние до нее	Ст. м. «Выборгская» - 40 минут пешком (около 3 км)
Расстояние до крупных автомагистралей города	Пискаревский проспект - 15 минут пешком (около 1 км)
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка автобусов и маршрутных такси расположена на расстоянии около 50 м. на ул. Замшина, остановка «Автошкола» Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по ул. Замшина, Полюстровскому проспекту, по проспекту Металлистов
Уровень интенсивности транспортных потоков	Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки низкая.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

серийный номер

срок действия

ООО «ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА»
Алифанова Ксения Николаевна

срок действия 07.03.2025 - 07.06.2026

07.03.2025 - 07.06.2026

Подъезд, парковка	Подъезд, к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения, осуществляется с ул. Замшина. Здание расположено по «красной линии» улицы. Возле здания есть места для парковки автомобилей, парковка стихийная
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура района расположения Объекта оценки хорошо развита, в непосредственной близости (в радиусе до 1 км) расположены школы, институты, лицеи, торговые комплексы, рынок, продуктовые магазины
Инженерная обеспеченность	Район расположения Объекта оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электричеством, канализацией, центральным отоплением и слаботочными системами)

ВЫВОДЫ

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой часть нежилого здания с кадастровым номером ххх, помещения первого этажа 1Н-39-42 общей площадью 36,1 кв.м.
- Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Ххх.
- Транспортная доступность – хорошая: расположение на 1-й линии улицы Замшина, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта (50 м), наличие мест для парковки возле здания;
- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в районе локации объекта «низкая»;
- Год постройки здания, в котором расположен Объект оценки, — 1973, текущее использование помещения – столовая;
- Вход в помещение – отдельный со двора, и через главный вход в здание;
- Уровень/ состояние отделки - удовлетворительное/простой;
- Текущее использование – столовая.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве помещений общественного питания.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ 2024 ГОДА

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности: -17,5% (-19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился на 1,9% после -6,7% месяцем ранее.

Контур Кристо

АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

Документ подписан электронной подписью 09.11.2025

срок действия 07.03.2025 - 07.06.2026

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%). 10.

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года).

В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

8.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2024 ГОДА

Динамика развития промышленности Санкт-Петербурга в январе-феврале 2024 года

В январе-феврале 2024 года индекс промышленного производства в Санкт-Петербурге по сравнению с аналогичным периодом 2023 годом составил 114,4% (в среднем по России – 106,6%).

Наблюдается рост выпуска продукции в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – рост в 1,8 р.), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – рост в 1,8 р.), в производстве автотранспортных средств (ИПП – в 1,8 р.), в производстве

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер

срок действия

000 ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА

ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

07.03.2025 - 07.06.2026

электрического оборудования (ИПП – в 1,5 р.), в производстве машин и оборудования (ИПП – 136,2%).

Продолжается уверенный рост в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 114,6%), объем выпуска лекарственных препаратов в январе-феврале 2024 года увеличился на 20,2% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

В производстве пищевых продуктов увеличилось производство переработанной и консервированной рыбы (в 1,8 раза), кисломолочных продуктов (на 12,1%), хлеба и хлебобулочных изделий (на 11,8%).

В других отраслях обрабатывающего комплекса положительная динамика достигнута в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (ИПП – 124,6%), в производстве химических веществ и химических продуктов (ИПП – 118,2%), в производстве напитков (ИПП – 116,7%).

По итогам работы первых двух месяцев 2024 года петербургскими промышленными предприятиями отгружено продукции на общую сумму 757,9 млрд руб., что на треть превышает объемы аналогичного периода прошлого года.

Среднесписочная численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчетности за январь-декабрь 2023 года составила 393,6 тыс. человек (100,8% к соответствующему периоду 2022 года), среднемесячная заработная плата работников в промышленности – 96,3 тыс. руб. (112,3% к январю-декабрю 2022 года).

Вклад промышленного комплекса в формирование доходной части бюджетов всех уровней по сравнению с другими секторами экономики города является наибольшим – 39,7% (по данным Управления Федеральной налоговой службы России по Санкт-Петербургу за 2023 год).

Динамика развития потребительского рынка Санкт-Петербурга в январе-феврале 2024 года

Индекс потребительских цен на товары и платные услуги в Санкт-Петербурге в январе-феврале 2024 года составил 100,9%. При этом индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 100,8%, на непродовольственные товары – 100,4%.

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе-феврале 2024 года составил 401,2 млрд руб. и по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличился в сопоставимых ценах на 15,3%.

В январе-феврале 2024 года оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачные изделия составил 150,2 млрд. руб., непродовольственными товарами – 249,1 млрд руб.

В структуре оборота розничной торговли первых двух месяцев 2024 года удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями составил 37%, непродовольственными товарами – 63%.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2024 года составил 36,0 млрд руб. (115,3% к февралю 2023 года).

Объем предоставленных бытовых услуг за январь-феврале 2024 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос на 6,9% и составил 15,374 млрд руб. Наибольшую динамику демонстрируют бытовые услуги: фотоателье (в 1,9 р.), ремонт и строительство жилья и других построек (в 1,5 р.), техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования (на 23%).

В структуре бытовых услуг наибольший удельный вес занимают услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (35,8% к объему всех бытовых услуг), ритуальные услуги (11,2%), ремонт и строительство жилья и других построек (11,2%), парикмахерские и косметические услуги (5,3%).

Источник https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_industrial_and_trade/statistic/development/

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

С учетом выводов раздела 7 Отчета Оценщик анализировал вторичный рынок встроенных помещений общественного питания Санкт-Петербурга.

8.4 ОБЗОР РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА 1 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

Рынок торговой недвижимости постепенно стабилизируется. Тем не менее сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов: крупные проекты торговых объектов по-прежнему отсутствуют.

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 291,18 кв.м на 1 тысячу человек). Посещаемость торговых центров растёт медленно, за исключением районных.

Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, другие — к дроблению больших помещений на более мелкие и передаче их нескольким арендаторам, организации мероприятий по типу ярмарок и т.д.



Продолжается положительная динамика в стрит-ритейле. Заполняемость на конец квартала для этого сектора составила около 95,0%.

Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла в настоящее время всё так же формируют fashion-операторы, затем заведения общественного питания. Среди лидеров спроса также продуктовые сети и пункты выдачи.

Средний уровень заполняемости торговых центров также увеличился, но незначительно. Большая часть освободившихся площадей была занята в течение первых трёх кварталов этого года. Наибольшую активность здесь проявляют fashion-операторы.

На конец квартала заполняемость торговых центров составляет около 87,5%.



Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значимо не меняются. Для помещений торговой галереи начался небольшой рост среднего уровня арендных ставок.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2210–2710 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 615–715 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,4–132,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 900–1200 руб./кв. м в мес.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.



Источник: https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/torgovaya_4_kv.pdf

8.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи и аренды объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по аренде недвижимости: www.avito.ru, www.restate.ru, www.theproperty.ru, www.cian.ru, www.emls.ru и др., агентства недвижимости: АН «Центральное агентство недвижимости», АН «Экотон», АН «Александр Недвижимость» и др.

Контур Кристо

данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
Алифанова Ксения Николаевна

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Сведения о предложениях по сопоставимым объектам недвижимости представлены в таблице далее.

В результате было выявлено, что ставки аренды встроенных помещений свободного назначения в г. Санкт-Петербург находятся в диапазоне от 489-2 391 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

СКИДКА НА ТОРГ

Величина скидки на торг согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. составляет 7,9-20,3%.

Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Таблица 8. Ставки аренды на встроенные помещения, сопоставимые с оцениваемым

№	Адрес	Площадь	Этаж	Цена, руб.	Телефоны	Цена, руб. за 1 кв.м.	Ссылка на объявление
1	Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, 7к3	63	1/16	70000	+79119083854	1 111	https://www.cian.ru/rent/commercial/299552011
2	Санкт-Петербург, Манчестерская улица, 5к1	31,6	1/9	60000	+79675386817	1 899	https://www.cian.ru/rent/commercial/296203612
3	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, 7Б	100	-1/6	78000	+79052056156	780	https://www.cian.ru/rent/commercial/299315598
4	Санкт-Петербург, Манчестерская улица, 3	112	1/11	168000	+79692001319	1 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/277219525
5	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 27к2	140	1/3	238000	+79096938025	1 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/294997545
6	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 24	33	1/5	60000	+79052239953	1 818	https://www.cian.ru/rent/commercial/301137302
7	Санкт-Петербург, проспект Ударников, 33	91,6	1/12	90000	+79675385278, +79681907882	983	https://www.cian.ru/rent/commercial/298669161
8	Санкт-Петербург, шоссе Революции, 112	95,1	1/6	104610	+79826514737	1 100	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_95.1_m_3875408410
9	Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, 39	104	1/3	120000	+79118206059	1 154	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_104_m_265563445
10	Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, 16к1	117,2	1/9	170000	+79052074658	1 451	https://www.cian.ru/rent/commercial/300798440
11	Санкт-Петербург, Боткинская улица, 1Б	113,4	1/4	250000	+79818108873	2 205	https://www.cian.ru/rent/commercial/298222581
12	Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 92	115	1/5	275000	+79818922689	2 391	https://www.cian.ru/rent/commercial/299331322
13	Санкт-Петербург, улица Академика Лебедева, 14/2	25	1/6	25000	+79119306641	1 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/286203180
14	Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, 23	37,7	1/5	29000	+79681874639	769	https://www.cian.ru/rent/commercial/299553018
15	Санкт-Петербург, Красногвардейский переулок, 23Е	99	1/5	48411	+79692040297	489	https://www.cian.ru/rent/commercial/299202431
16	Санкт-Петербург, Бобруйская улица, 7	52,6	2/3	52600	+79692040297	1 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300739270
17	Санкт-Петербург, улица Харченко, 10к2	50	1/2	60000	+79811054096	1 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/283007347
18	Санкт-Петербург, Бобруйская улица, 7	87,4	3/3	62928	+79692040297	720	https://www.cian.ru/rent/commercial/299059510
19	Санкт-Петербург, улица Комсомола, 37к3	98,3	-1/6	70000	+79681894845, +79681902366	712	https://www.cian.ru/rent/commercial/299121778
20	Санкт-Петербург, проспект Энгельса, 7Б	100	-1/6	78000	+79052056156	780	https://www.cian.ru/rent/commercial/299315598
21	Санкт-Петербург, Сибирская улица, 16	82,3	1/18	80000	+79681896325	972	https://www.cian.ru/rent/commercial/291519982
22	Санкт-Петербург, Железнодорожный переулок, 8	65	1/22	78000	+79817207714, +79110863055	1 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/300710127

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

24

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

23	Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 8о	100	1/5	100000	+79052138014	1 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299631139
2 4	Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, 74к2	61,9	2/12	74280	+79816893417	1 200	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_100_m_3910473337

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер
срок действия

25 e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

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

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

- местоположение (локальное расположение) и интенсивность пешеходных и транспортных потоков — для объектов коммерческого назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне жилой застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков (вклад фактора в величину стоимости/арендной платы — 30-50%);
- удаленность от метро. Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м тем выше, чем ближе объект расположен к станции метрополитена.
- расположение относительно «красной линии» — на стоимость объекта коммерческой недвижимости влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения, локальное местоположение (расположение на «красной линии» или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей/арендаторов, объекты, расположенные вдоль автомагистралей, на «красной линии». Стоимость/величина арендной платы за объекты недвижимости на «красной линии», как правило, отличается от стоимости/величины арендной платы объектов, расположенных внутри квартала не более чем на 15%;
- общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (вклад фактора в величину стоимости/арендной платы — до 20%);
- состояние/уровень отделки — состояние и уровень отделки объекта коммерческого назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную плату. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (вклад фактора в величину стоимости/ арендной платы — до 30%);
- тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа с улицы делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с отдельным входом со двора или торца здания. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов. Влияние данного фактора может составлять до 40%;
- занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/ величины арендной платы ниже на 15-20% у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома, либо на этажах выше первого. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы) (вклад фактора в величину цены предложения/арендной платы — до 20%).

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

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

- Объект оценки относится к сегменту рынка встроенных помещений;
- Средний уровень арендных ставок в г. Санкт-Петербург за помещения общественного питания составляют 489-2 391 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов;
- Величина скидки на торг согласно справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. составляет 7,9-20,3%.

Источник информации: <https://spb.cian.ru>, <https://www.avito.ru>.

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

С учетом назначения оцениваемого помещения и характера использования помещений в здании, в котором находятся эти помещения, прочих характеристик Объекта оценки, а также данных рынка недвижимости, вариант использования Объекта оценки в качестве помещений общественного питания будет физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданными. Таким образом, максимально эффективным принят вариант использования объекта в качестве помещений общественного питания.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — в качестве помещений общественного питания.

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход (ФСО №V) - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения ФСО №V:

- 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.

Объектом оценки является нежилое здание. Объект оценки может генерировать непосредственно доход и не является специализированным. На рынке продажи коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербург имеется достаточно предложений продажи, и рыночная стоимость продажи, рассчитанная в рамках сравнительного и доходного подходов, позволяет получить надежный результат. На основании всего вышесказанного, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки, так как значимость затратного подхода низкая.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего отчета.

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения ФСО №V:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Таким образом, использование доходного подхода подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи помещений в аренду.

На основании проведенного анализа рынка установлено, что имеется достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными арендными ставками, что является обоснованием применения данного подхода, так как значимость доходного подхода высокая.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения доходного подхода в рамках настоящего отчета.

Сравнительный подход. Это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципе ценового равновесия при замещении.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения ФСО №V:

серийный номер e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
срок действия 07.03.2025 - 07.06.2026

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

Алифанова Ксения Николаевна

- 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).

Рынок объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки достаточно развит и существует достаточное количество достоверной рыночной информации о ценах предложений Объектов, сходных Объекту оценки по основным ценообразующим факторам, следовательно, значимость сравнительного подхода высокая, что является обоснованием применения данного подхода.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения сравнительного подхода в рамках настоящего отчета.

Вывод: проанализировав и прокомментировав все возможные подходы к оценке, Оценщик принял решение о возможности использовать метод прямой капитализации в рамках доходного подхода и метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода согласно ФСО №V.

10.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №V, **сравнительный подход** — это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения ФСО №V:

- 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).

Основные этапы сравнительного подхода согласно ФСО №V:

- 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. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта 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.

Контур КРИПТО

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

ООО "Экспресс-Оценки"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

10.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 22 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.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8 Отчета.

Следует отметить, что для расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовались объекты, наиболее близкие Объекту оценки. Использование большего числа объектов либо не ведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки, либо предполагает проведение большего количества корректировок, что снижает достоверность итогового результата.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

ПРАВИЛА ОТБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;
- условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;
- во всех случаях реализуется право аренды на объекты недвижимости;
- тип недвижимости — встроенные нежилые помещения;
- местоположение — г. Санкт-Петербург;
- площадь помещений – до 100 кв.м.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены далее в расчетной таблице. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо обстоятельств.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

В распоряжении оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода. Однако объекты-аналоги не были осмотрены оценщиком лично в силу того, что они продаются через агентства недвижимости, и для их осмотра необходимо предварительное заключение агентского соглашения на возмездное оказание услуг.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Таблица 9. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Адрес	г. Санкт-Петербург, Ххх	Санкт-Петербург, Большая Охта, Среднеохтинский просп., 39	Санкт-Петербург, Ржевка, ш. Революции, 112	Санкт-Петербург, Сампсониевское, ул . Харченко, 10к2	Санкт-Петербург, Сампсониевское, Большой Сампсониевский просп., 80
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Сделка/ предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	24.04.2024	24.04.2024	19.04.2024	12.04.2024	17.04.2024
Тип объекта	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Вид использования	общепит	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Расстояние от объекта до ближайшей станции метрополитена, км	3 км до ст.м. "Выборгская"	3 км до ст.м. "Новочеркасская"	5,5 км до ст.м. "Ладожская"	0,3 км до ст.м. " Лесная"	0,3 км до ст.м. "Лесная"
Расположение относительно «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	Внутри квартала	На «красной» линии
Проходимость	низкая	низкая	низкая	низкая	низкая
Площадь, кв. м	36,1	104	95,1	50	100
Этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж	1-ый этаж
Состояние ОКС, в котором расположен объект	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Качество внутренней отделки помещения	простая	простая	повышенная	повышенная	простая
Характеристика входа	общий, через главный вход в здание + есть отдельный со двора	отдельный с улицы + есть отдельный со двора	отдельный с улицы	отдельный с улицы + со двора	отдельный с улицы + отдельный со двора
Особенности доступа	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие элементов благоустройства	все	все	все	все	все
Наличие витринных окон	нет	да	нет	нет	да
Условия парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Арендная плата за объект с НДС, руб.		120 000	104 610	60 000	100 000
Арендная плата за объект без НДС, руб.		100 000	87 175	50 000	83 333
Включает ли цена предложения к аренде величину коммунальных платежей (да/нет) ¹		да	да	да	да
Арендная ставка за 1 кв. м площади, руб./кв. м, без НДС		962	917	1 000	833

	Контур Кripto владделец ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА" АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА Согласно телефонному интервьюированию продавцов электронной подписью 09.11.2025 коммунальные платежи входят в арендную ставку срок действия 33 07.03.2025 - 07.06.2026 5a0a94dd1070
--	---

Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_265563445	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95.1_m_3875408410	https://spb.cian.ru/rent/commercial/283007347/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3910473337
		89586038403	89366993845	+7 981 105-40-96	89674990330

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

10.4.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),

сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В результате проведенного анализа корректировки по первой группе элементов сравнения не проводились для следующих элементов сравнения: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи. Представленные характеристики сопоставимы для объекта оценки и объектов-аналогов.

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.09.2025 - 07.06.2026

Корректировка на условия рынка

Корректировка вводилась на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А и составила – 20,3%.

Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%

В результате проведенного анализа была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

В результате проведенного анализа корректировки по второй группе элементов сравнения не проводились для следующих элементов сравнения:

- тип объекта (объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения);
- вид использования (все объекты предназначены под свободное назначение);
- местоположение (г. Санкт-Петербург);
- техническое состояние зданий (все здания находятся в нормальном состоянии)
- тип парковки (стихийная, на прилегающей территории)
- элементы благоустройства (все помещения обеспечены электричеством, водоснабжением, канализацией, отоплением).

Корректировка на площадь помещения

Корректировка вводилась на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А и составила +6% для аналогов №№ 1,2, 4.

Таблица 143. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,06	1,11	1,15	1,20	1,22
от 50 до 125	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
от 125 до 300	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
от 300 до 750	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
от 750 до 1500	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
от 1500	0,82	0,87	0,91	0,94	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Корректировка на расположение относительно «красной» линии

Контур Кripto

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Корректировка вводилась на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А и составила +6,4% для аналога №3.

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел	0,92	0,91	0,94

Корректировка на качество внутренней отделки

Вносилась на основании рыночной информации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРэлт и составила -7,4% для объектов-аналогов 1, и -13% объектов-аналогов №№2,4.

расчет Портала StatRelt на основе рыночной информации за истекший квартал

Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)				
№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (упущенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование упущенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
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)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка вводилась на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А и составила -10% для всех аналогов.

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,86	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00

Контур Кристо

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

Документ подписан электронной подписью 09.11.2025

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

Корректировка вводилась на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А и составила -17% для аналогов №№ 1, 4.

Таблица 277. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением, среднее и расширенный интервал, данные по Санкт-Петербургу

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,88	0,82	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,89	0,83	0,95

Принятые корректировки указаны в соответствующих строках итоговой расчетной таблицы, приведенной далее по тексту Отчета.

Результаты расчета представлены в таблице далее.

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Таблица 10. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристика объекта	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Корректировки рыночной арендной ставки по первой группе элементов сравнения					
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв.м		962	917	1 000	833
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв.м		962	917	1 000	833
Условия рынка (поправка на дату продажи)	24.04.2024	24.04.2024	19.04.2024	12.04.2024	17.04.2024
Корректировка на дату, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная арендная ставка, руб./кв.м		962	917	1 000	833
Рыночные условия (условия сделки)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-20,3%	-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м		766	731	797	664
Корректировки рыночной арендной ставки по второй группе элементов сравнения					
Характеристика объекта	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Ххх	Санкт-Петербург, ул. Литовская, 10	Санкт-Петербург, Уткин пр-т, 15к3	Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-т, 42	Санкт-Петербург, ул. Студенческая, 10
	3 км до ст.м. "Выборгская"	1 км до ст.м. "Лесная"	0,7 км до ст.м. "Ладожская"	2,1 км до ст.м. "Выборгская"	1,1 км до ст.м. "Лесная"
Площадь, кв. м	36,1	104	95,1	50	100
Коэффициент корректировки	1,00	0,94	0,94	1,00	0,94
Величина корректировки, %		6,0%	6,0%	0,0%	6,0%
Расположение относительно «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	Внутри квартала	На «красной» линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Качество внутренней отделки помещения	простая	улучшенная	повышенная	повышенная	простая
Коэффициент корректировки	1,00	1,08	1,15		1,00
Величина корректировки, %		-7,4%	-13,0%	-13,0%	0,0%

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

серийный номер
срок действия39

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

Характеристика входа	общий, через главный вход в здание + есть отдельный со двора	отдельный с улицы + есть отдельный со двора	отдельный с улицы	отдельный с улицы + со двора	отдельный с улицы + есть отдельный со двора
Коэффициент корректировки	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Наличие витринных окон	нет	да	нет	нет	да
Коэффициент корректировки	0,83	1,00	0,83	0,83	1,00
Величина корректировки, %		-17,0%	0,0%	0,0%	-17,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения		-28,4%	-17,0%	-16,7%	-21,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м		-218	-125	-133	-139
Скорректированная удельный показатель цены предложения, руб./кв.м		549	606	664	525
Абсолютная валовая коррекция		40,4%	29,0%	29,4%	33,0%
Коэффициент обратной корректировки		2,5	3,4	3,4	3,0
Весовой коэффициент		0,20	0,28	0,28	0,25
Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб.		109,97	169,02	182,82	128,78
Арендная ставка, руб./ кв. м/мес., без НДС и с КУ					591
Арендная ставка, руб./ кв. м/мес., с НДС и с КУ					709
Арендная ставка, руб./ мес., с НДС и с КУ					25 584

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

10.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета округления составляет:

709 рубля/кв.м/месяц с НДС.

или

25 584 рублей в месяц с НДС.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.06.2025 - 07.06.2026

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная арендная плата за Объект оценки определялась в рамках одного подхода, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины рыночной арендной платы за Объект оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Таким образом, что рыночная величина арендной платы за 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, по состоянию на дату оценки, согласно мнению Оценщика, составляет:

Объект оценки	Этаж	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная арендная ставка в месяц, руб. с НДС
нежилое помещение	1	Часть объекта недвижимости с кадастровым номером xxx	36,1	г. Санкт-Петербург, Xxx помещения первого этажа 1Н-39-42	709	25 584

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;

вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;

оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная величина арендной платы за 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей, по состоянию на xxxг. составляет:

Объект оценки	Этаж	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Рыночная арендная ставка за 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС	Рыночная арендная ставка в месяц, руб. с НДС
нежилое помещение	1	Часть объекта недвижимости с кадастровым номером xxx	36,1	г. Санкт-Петербург, Xxx помещения первого этажа 1Н-39-42	709	25 584

Оценщик:

Алифанова Ксения Николаевна

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.09.2025 - 07.06.2026

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

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
10. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
11. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Е. И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. – С-Пб, 1998.
2. М. А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
4. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб, 2006 г.
5. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003, 2007 гг.
6. Грибовский С. В., Иванова Е. Н, Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: «Интерреклама», 2003 г.

ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Еженедельники: «Бюллетень недвижимости», газеты: «Деловой Петербург», «Недвижимость и строительство Санкт-Петербурга», «Ведомости», журналы: «Эксперт-Северо-запад», «Эксперт» и др.
2. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия⁴⁴

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_265563445

 www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_265563445

Свободного назначения, 104 м²

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку



120 000 Р
в месяц ▾

1154 Р в месяц за м², залог 120 000 Р

8 958 603-84-03

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Арендодатель

На Авито с января 2014



Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 104 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

 www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_265563445

Расположение

Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр-т. 39

● Ладужская  от 31 мин. ● Новочеркасская  от 31 мин.

[Показать карту](#)

120 000 Р
в месяц ▾

1154 Р в месяц за м², залог 120 000 Р

Описание

Сдаётся без комиссии от собственников в аренду помещение свободного назначения: под офис, банк, стоматологию, салон, аптеку, магазин и др. Помещение светлое, находится на первой линии с двумя входами. Большой просторный зал Адрес: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д.39, 1 этаж. Общая площадь 104 кв.м.

2 витринных окна на Среднеохтинский проспект (с решетками)

2 входа (один с проспекта с дверным роллером, другой со двора (железная дверь)), возможность наружной рекламы.

Современное освещение (led) Помещение обеспечено всеми необходимыми коммуникациями. Пожарная сигнализация, охранная сигнализация.

Высота потолка 3,45 м.

Санузел

Помещение с ремонтом, возможно использование под любую сферу деятельности.

8 958 603-84-03

Написать сообщение

● **Онлайн**

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Арендодатель

На Авито с января 2014

E

[Подписаться на продавца](#)

№ 265563445 · 22 апреля в 11:00 · 2054 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

Свободного назначения, 95.1 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

1 100 Р
в месяц за м²
1 100 Р в месяц за м², залог 104 610 Р

8 936 699-38-45

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман Леонидович
Компания
На Авито с мая 2011
Реквизиты проверены

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман

О помещении

- Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 95.1 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1
- Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец	ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
	АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА
серийный номер	e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
срок действия	07.03.2025 - 07.06.2026

Расположение

Санкт-Петербург, ш. Революции, 112
р-н Красногвардейский

Показать карту

1 100 Р
в месяц за м²
1100 Р в месяц за м², залог 104 610 Р

Описание

Сдается 95,1 м.кв под страхование, школа вождения, продукты, магазин, услуги, медицину, салон красоты, офис, склад, пвз и т.д. Всё что относится к АВТО тематике - напротив МРЭО И СЕРВИСЫ КРУГОМ.
Мощность 30 Квт, с возможностью увеличить. Второго ВЫХОДА нет. Окон много. Внутри есть туалет. Открытая планировка. По Вашему желанию можно сделать любые перегородки. Возможность разместить вдоль всей передней стороны здания световую РЕКЛАМУ. Цена за все помещение - 104610 руб. (1100 руб/м). Ком. услуги оплачиваются отдельно. Проходимость маленькая, ПРОЕЗЖАЕМОСТЬ хорошая, остановка транспорта напротив. Напротив МРЭО - отделение регистрации автотранспорта, крупный автосервис... Поблизости нет никаких магазинов. Сдается на длительный срок. Отвечу на вопросы, покажу.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 30

№ 3875408410 · 20 апреля в 16:32 · 90 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

8 936 699-38-45

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман Леонидович

Компания

На Авито с мая 2011

Реквизиты проверены

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роман

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/283007347/>

spb.cian.ru/rent/commercial/283007347/



Обновлено: 12 апр., 11:44 · 642 просмотра, 2 за сегодня

Сдается Свободное назначение, 50 м²

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, ул. Харченко, 10к2 На карте

Лесная 3 мин. · Выборгская 19 мин. · Площадь Мужества 5 мин.



Площадь: 50 м² · Этаж: 1 из 2 · Помещение: Свободно

60 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 58 200

Цена за метр 14 400 ₽ в год
Налог НДС включен: 10 000 ₽
Комиссия 30%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 981 105-40-96

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОРИАННА
Суперагент

РИЕЛТОР
Александра Лыскова
★ 3.0 · 2

spb.cian.ru/rent/commercial/283007347/



Фотографии (12) [Описание](#) [Расположение](#) [Положение объявления](#)

Свободное назначение, 50 м²

Сдается помещение свободного назначения на 1 этаже 2-х этажного дома на длительный срок в шаговой доступности от метро Лесная. Отдельный вход. Подойдет под офис (ремонт был сделан под офис), магазин, производство и т.д. Помещение разделено на кабинеты. Есть возможность перепланировки и использование одним большим помещением, так как внутренние перегородки не несущие. Просмотры по договоренности.

Возможное назначение

- Офис
- Производство
- Торговая площадь
- Склад

Ещё: салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, цех, спортзал, зал, хостел, медицинский центр, другое, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, автозапчасти, букмекерская контора, бытовая техника, галерея, детские товары, детский клуб, детский

[Показать всё](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или выберите способ связи в каталоге



60 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 58 200

Цена за метр 14 400 ₽ в год
Налог НДС включен: 10 000 ₽
Комиссия 30%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 981 105-40-96

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОРИАННА
Суперагент

РИЕЛТОР
Александра Лыскова
★ 3.0 · 2

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3910473337

www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3910473337

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 100 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку







100 000 ₽
в месяц

1 000 ₽ в месяц за м², без залога

8 967 499-03-30

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Арендодатель

На Авито с ноября 2016

Эксклад: 5 кг CO₂

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 100 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Тип аренды: субаренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные

Контур Кристо	владелец	ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА" АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА
Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025	серийный номер срок действия	e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070 07.03.2025 - 07.06.2026

51

Расположение

Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-т, 80

● Лесная ⚡ 6-10 мин. ● Выборгская ⚡ 21-30 мин.

● Чёрная речка ⚡ 21-30 мин.

[Показать карту](#)

**100 000 ₽
в месяц**

1 000 ₽ в месяц за м², без залога

Описание

Субаренда помещения свободного назначения, под любой вид деятельности.

Возможна перепланировка. Отдельный вход.

Арендатор магазин сварочного оборудования. Тресторонний договор, с собственником и арендатором, с возможным предоставлением юр. адреса.

Аренда с НДС.

Стоимость 1000 руб/кв.

Коммунальные платежи, вывоз мусора, интернет, охранная и пожарная сигнализация входят в стоимость.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3910473337 · 10 апреля в 13:31 · 415 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 967 499-03-30

[Написать сообщение](#)

● Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Сергей

Арендодатель

На Авито с ноября 2016

Эковклад: -5 кг CO₂



Посмотреть фото владельца

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIAACI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Алифановой Ксении Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Алифанова Ксения Николаевна

(Ф.И.О. члена)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» октября 2008 г. за регистрационным
номером 005046

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Санкт-Петербургское региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Экспресс Оценка" (ИНН
7802596912)

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 11 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области
оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП-1 064962 от 24.06.2008 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный
политехнический университет" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ВСТГ 0234652 от 01.06.2006 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный
политехнический университет" (высшее);
3. Диплом №АВБ 0613568 от 13.09.2005 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный
политехнический университет" (высшее)

Квалификационный аттестат:

1. №008025-1 от 29.03.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №014878-2 от 28.09.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 28.09.2021

Информация о выполненных отчетах об оценке за последние два года, с указанием видов
объектов: 186. Из них: оценка бизнеса - 8, оценка недвижимости - 160, оценка движимого имущества
- 18.

Ежеквартальная отчетность представлена за периоды: III квартал 2014 г.; IV квартал 2014 г.; I
квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал
2016 г.; III квартал 2016 г.; IV квартал 2016 г.; I квартал 2017 г.; II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.;
IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:
Плановая, 17.12.2012 - 17.12.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 16.11.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026



Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41

ПОЛИС e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
СПБ18/20/ГО-ОЦ№2025594

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 11-0101/2020 от 16.12.2019г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка» (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Алифановой Ксении Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	Согласно п.2.9 Договора страхования
6. Страховая премия	Согласно п. 2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «15» июня 2020 г. по «14» июня 2021 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» июня 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПБ18/20/ГО-ОЦ№2025594 от 04.06.2020 г. Пролонгация Договора страхования СПФ/18/ГОоц№100911 от 07.06.2018 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	Факт. адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д.125Ж, кв. 31
12. Дата выдачи полиса	«04» июня 2020 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности»

от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
А.И. Чеканов
М.П. *Чеканов А.И.*
Представитель Страховщика: И.Г. Черкасов А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Экспресс Оценка»
К.Н. Алифанова
М.П. *Алифанова К.Н.*

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026



Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер
срок действия

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс: (812) 595-35-41/42/43
e-mail: Sankt-Peterburg@evro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ06/20/ГО-ОЦ№2075583

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 11-0101/2020 от 16.12.2019г., с одной стороны и Алифанова Ксения Николаевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,1%
6. Страховая премия	5 000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «19» октября 2020 г. по «18» октября 2021 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «02» октября 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПБ06/20/ГО-ОЦ№2075583 от 05.10.2020 г. Пролонгация Договора СПФ/19/ГОоц№1638801 от 03.10.2019 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125, кв. 31
12. Дата выдачи полиса	«05» октября 2020 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности"

от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала

Чеканов А.И.
Представитель Страховщика
ИП Смирнов ИНН 7813008211

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Алифанова Ксения Николаевна

Алифанова К.Н.

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

серийный номер
срок действия

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070
07.03.2025 - 07.06.2026

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008025-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Алифановой Ксении Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 391010, «Ф» Лейбнерова 18 (25-05-08, 002 ФНЧ РНД 73 № 180) Тел: (495) 755-87-42, www.oценки.ru

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 09.11.2025

владелец

ООО "ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА"
АЛИФАНОВА КСЕНИЯ НИКОЛАЕВНА

серийный номер

e82b0de5aaf8fc2b66ac8d64498e5a0a94dd1070

срок действия

07.03.2025 - 07.06.2026