



Отчет № АК-26-1405-2

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА – ВСТРОЕННОГО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 18,3 кв.м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КИРОВСКИЙ РАЙОН,
Г. ОТРАДНОЕ, ЛИНИЯ 17, Д. 30А, ПОМ. 2-Н**

ЗАКАЗЧИК:

Администрация муниципального образования
Отраденское городское поселение Кировского
муниципального района Ленинградской области

ОЦЕНЩИК:

ООО «Антарес Консалт»,
Адрес: 196653, Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Карла
Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407,
тел.: (812) 244-89-38

ДАТА ОЦЕНКИ:

26.05.2026 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16.06.2026 года



Главе администрации МО «Город Отрадное»
Кировского муниципального района
Ленинградской области
Морозову Александру Сергеевичу

Предмет: Определение рыночной стоимости
недвижимого имущества
(встроенного нежилого помещения)

Сопроводительное письмо

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании договора № АК-26-1405-2 от 26.05.2026 г. эксперты ООО «Антарес Консалт», провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества – встроенного нежилого помещения, площадью 18,3 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, линия 17, д. 30а, пом. 2-Н.

Оценка проведена для целей купли-продажи по состоянию на 26.05.2026 года (совпадает с датой осмотра объекта оценки). Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, действующими на территории РФ по состоянию на дату составления настоящего отчета.

На основании проведенного анализа и расчетов, с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем рыночную стоимость объекта оценки в сумме (с учетом НДС):

1 540 000 РУБЛЕЙ

(ОДИН МИЛЛИОН ПЯТЬСОТ СОРОК ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ),

в том числе величина НДС составляет 277 705 рублей.

Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для целей определения залоговой стоимости объекта.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Генеральный директор ООО «Антарес Консалт»



16.06.2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Основные факты и выводы	5
2.	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки	6
3.	Описание объекта оценки	7
3.1.	Общие сведения об объекте оценки	7
3.2.	Характеристика прав на объект оценки	7
3.3.	Характеристика местоположения	8
3.4.	Основные характеристики объекта оценки	10
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	16
5.	Характеристика рынка	18
5.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	18
5.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
5.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами коммерческой недвижимости	24
5.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческой недвижимости	25
6.	Расчет стоимости объекта оценки	26
6.1.	Выбор подходов и методов оценки	26
6.2.	Сравнительный подход	27
6.3.	Доходный подход	32
6.4.	Согласование результатов расчетов при использовании различных подходов и методов оценки	37
7.	Итоговая величина стоимости	38
Приложения		39
Приложение 1 Задание на оценку		39
Приложение 2 Порядок проведения оценки		40
Приложение 3 Копии документов объекта оценки		46
Приложение 4 Используемая ценовая информация		68
Приложение 5 Сведения об Оценщике и Заказчике		83
Приложение 6 Копии документов Оценщика		85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об объекте оценки:	Недвижимое имущество - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 18,3 кв.м, этаж: этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, линия 17, д. 30а, пом. 2-Н
Тип объекта аренды:	Недвижимое имущество
Имущественные права на объект оценки:	Муниципальная собственность
Собственник объекта оценки	Администрация МО «Город Отрадное» Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561, эл. почта: adminorg@bk.ru ИНН 4706023896, КПП 470601001, Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180), р/сч 40204810100000002503 Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № АК-26-1405-2 от 26.05.2026 г.
Цель оценки:	Оценка недвижимого имущества для целей купли-продажи
Задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Использование результатов оценки для принятия решения о стоимости имущества в рамках совершения сделки купли-продажи с объектом оценки

ДАТА ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ПРОИЗВЕДЕННОМ ОСМОТРЕ

Дата проведения оценки (дата оценки):	26.05.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки:	26.05.2026 г.
Дата определения стоимости:	Оценка проведена в период с 26.05.2026 г. по 16.06.2026 г.
Дата составления отчета:	16.06.2026 г.
ФИО лиц, осуществлявших осмотр:	Ободов Александр Валерьевич (оценщик 1-й категории)
ФИО лиц, сопровождающих Оценщика:	Представитель собственника

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наиболее эффективное использование:	Офисная функция, сфера услуг
Сравнительный подход:	1 687 000 рублей
Затратный подход:	Не применялся
Доходный подход:	950 000 рублей

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости:	1 540 000 рублей (в том числе НДС – 277 705 рублей).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат данной оценки может быть использован для целей заключения договора купли-продажи объекта, определения залоговой стоимости в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета (прочие существенные ограничения отсутствуют)

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

1. Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности эксперта за ее неточность не предусматривается.
2. Эксперт не несет ответственности за описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.
4. Настоящий отчет может быть использован только для указанных в нем целей. Эксперт не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
5. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «Антарес Консалт».
6. В рамках данной оценки экспертами не проводилось технического освидетельствования строительных конструкций объекта. Техническое состояние устанавливалось на основе предоставленной информации Заказчика.
7. По информации Заказчика, в части оцениваемой квартиры отсутствуют обременения / ограничения права, в том числе квартира не является обеспечением по договору ипотеки. Рассчитанное в рамках настоящей оценки значение стоимости характеризует стоимость свободного от обременения ипотекой объекта.
8. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, 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.
9. Результат данной оценки может быть использован для целей купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество – встроенное нежилое помещение, площадью 18,3 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, линия 17, д. 30а, пом. 2-Н.

Для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки были использованы информация и документы, перечисленные в приложении 2 настоящего отчета.

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с предоставленными документами (см. приложение 3) объект оценки принадлежит на праве собственности юридическому лицу.

Сведения о собственнике:

Администрация МО «Город Отрадное»

Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561,

эл. почта: adminorg@bk.ru

ИНН 4706023896, КПП 470601001,

Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180),

р/сч 40204810100000002503

ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104.

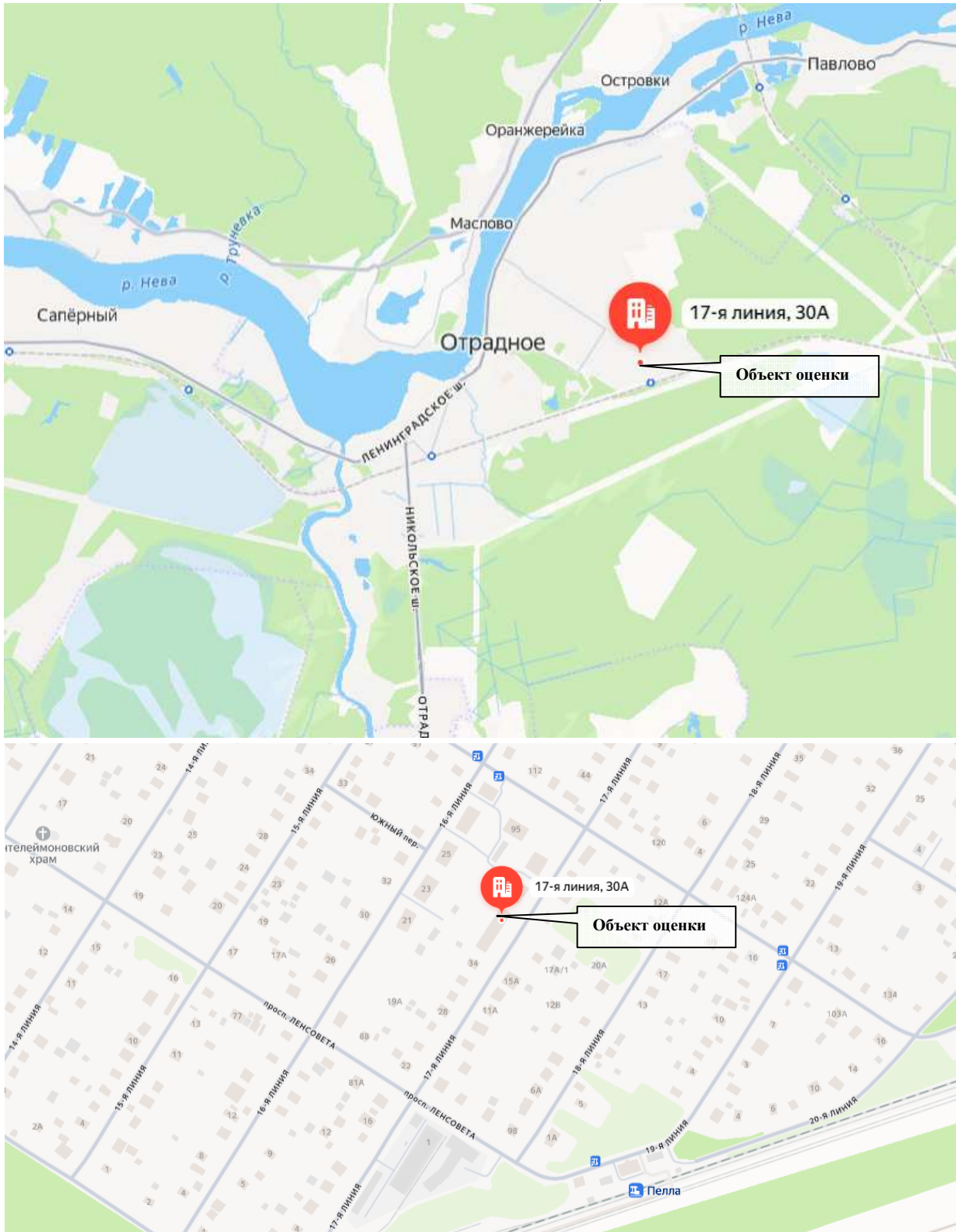
Сведения об обременениях: не зарегистрировано (*Источник: свидетельство о праве собственности*). По информации Заказчика, долгосрочные договоры аренды по объекту оценки не зарегистрированы..

Балансовая стоимость объекта оценки: сведения не предоставлены заказчиком.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемое помещение расположено в Кировском районе Ленинградской области, по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, линия 17, д. 30а, пом. 2-Н.

СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ



ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Кировский район - муниципальное образование в центральной части Ленинградской области. Площадь района — 2,59 тыс. кв.км., что составляет 3,08 % территории области. По этому показателю район занимает 15-е место в регионе. Граничит:

- на востоке — с Волховским муниципальным районом;
- на юго-востоке — с Киришским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Тосненским муниципальным районом;
- на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на северо-западе — с Всеволожским муниципальным районом.

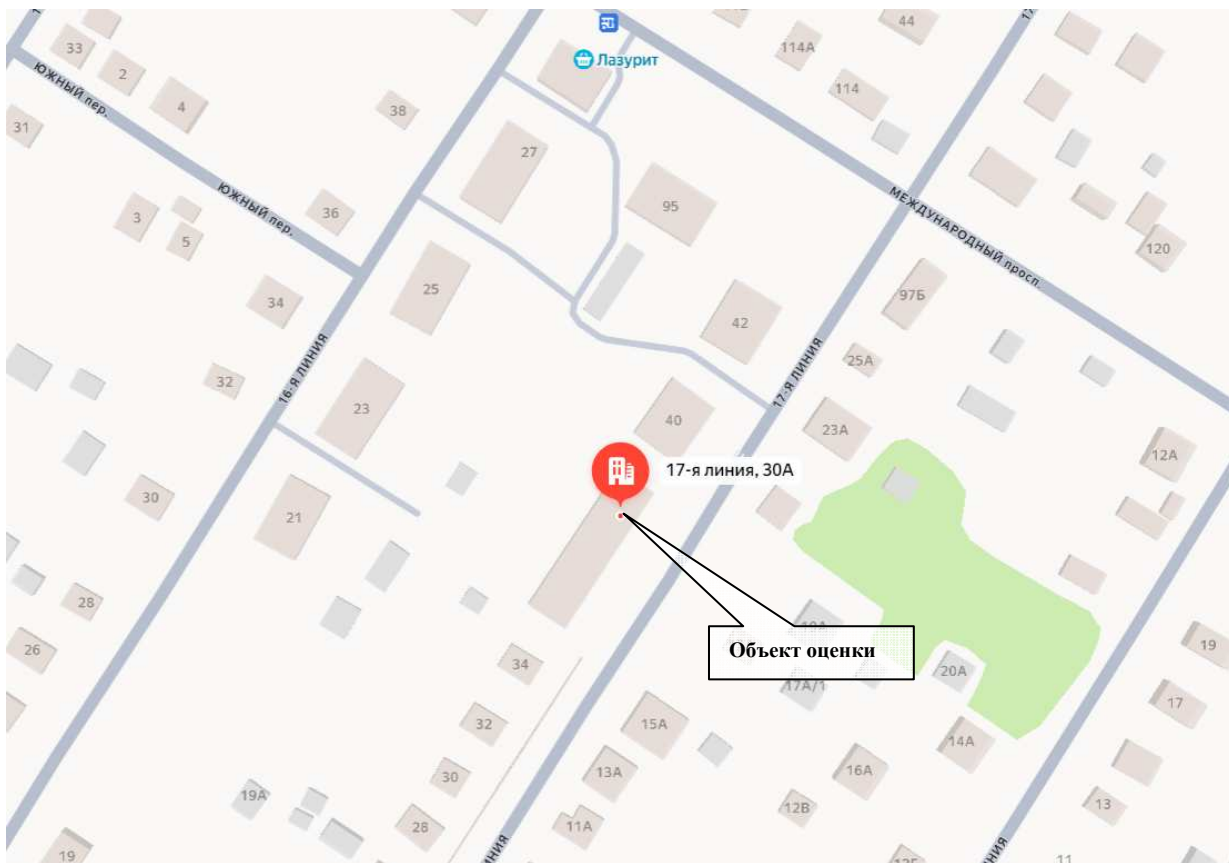
С севера территория района омывается водами Ладожского озера. На территории муниципального района расположены следующие муниципальные образования: городские поселения: Кировское, Мгинское, Назиевское, Отраденское, Павловское, Приладожское, Синявинское, Шлиссельбургское. Сельские поселения: Путиловское, Суховское и Шумское.

Город Отрадное - город районного подчинения (Кировский район Ленинградской области). Образован 24 октября 1970 года из слияния поселков Ивановское, Отрадное и Усть-Тосно. Население (2010 г.) — 23 866 жителей. Город Отрадное расположен на левом берегу Невы, в 18 км от станции метро Рыбацкое, имеет общую административную границу с Санкт-Петербургом. Протяженность города вдоль Невы около 7 км, площадь — 70,1 кв.км. По территории города протекают также реки Тосна и Святка.

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Локально объект оценки расположен в микрорайоне разноформатной жилой застройки г. Отрадное. Доступ к объекту оценки со стороны двора, локальная проходимость и проезжаемость – относительно невысокая (ориентирована на внутриквартальную проходимость).

СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ



Следует отметить, что объект капитального строительства представляет собой типовое 3-этажное кирпичное здание многоквартирного жилого дома. Основные помещения здания заняты жилыми квартирами.

Внутренние помещения характеризуются наличием типовой отделки в хорошем состоянии, полы отделаны линолеумом, стены оклеены обоями, потолки окрашены, в оконные проемы установлены металлопластиковые рамы со стеклопакетами. В помещении оборудован отдельный санузел, выполнена разводка электрики, имеется водоснабжение, канализация, центральное отопление. Установлена входная металлическая дверь с улицы.

СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ОБЩИЙ ВИД ЗДАНИЯ



БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости. Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

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

При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных нежилых встроенных помещений в рассматриваемом местоположении, а именно: офисное, торговое, сферы услуг и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также, исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования:

- Торговая функция;
- Офисная функция;
- Функция сферы услуг.

Физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования. Для Объекта оценки физически возможен любой из трех рассматриваемых вариантов использования.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства. Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, торгового, офисного, сферы услуг.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход. Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под любую из рассматриваемых функций. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении. Следовательно, варианты использования Объекта под указанные функции является финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на объекты сферы услуг, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на офисные объекты.

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

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
1. Торговая	1. Наличие отделки и коммуникаций для коммерческого использования 2. Наличие отдельного входа	1. Низкая локальная проходимость 2. Отсутствие витрин 3. Расположение вдали от зон сосредоточения объектов торговли 4. Офисная планировка
2. Офисная, сфера услуг	1. Наличие отделки и коммуникаций для коммерческого использования 2. Наличие отдельного входа	Отсутствуют

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под офисную функцию, либо функцию сферы услуг.

Вывод: Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование под офисную функцию, либо функцию сферы услуг.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

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

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ
НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ

	Январь-ноябрь 2025 г.		Ноябрь 2025 г.	
	рублей	к % к январю-ноябрю 2024 г.	рублей	к % к ноябрю 2024 г.
Российская Федерация	96 772	114,2	98 193	112,8
Центральный федеральный округ	121 541	115,0	123 489	114,9
Белгородская область	72 626	113,8	73 309	111,8
Брянская область	64 286	113,5	66 930	114,1
Владимирская область	71 651	115,5	73 278	113,4
Воронежская область	73 535	120,0	75 490	118,3
Ивановская область	55 053	115,5	57 035	113,4
Калужская область	81 894	116,2	85 000	113,4
Костромская область	61 521	111,4	61 345	108,2
Курская область	72 527	115,9	74 963	112,6
Липецкая область	74 191	115,5	77 720	116,0
Московская область	112 333	117,8	116 353	114,9
Орловская область	61 876	114,9	63 053	112,1
Рязанская область	71 029	114,2	73 115	113,0
Смоленская область	66 774	115,5	67 984	114,4
Тамбовская область	61 458	114,4	65 503	116,0
Тверская область	71 234	111,4	72 191	109,6
Тульская область	82 269	115,2	82 366	110,0
Ярославская область	71 779	114,4	74 634	116,3
г. Москва	170 909	112,9	171 302	113,8
Северо-Западный федеральный округ	101 956	112,9	101 422	110,7
Республика Карелия	79 950	109,3	78 411	107,7
Республика Коми	93 798	110,3	89 473	107,1
Архангельская область	93 403	111,9	92 340	109,3
в том числе:				
Ненецкий авт. округ	142 988	110,6	133 653	108,9
Архангельская область без авт. округа	88 971	112,0	88 704	109,4
Вологодская область	79 355	113,0	78 074	111,0
Калининградская область	74 674	116,7	74 816	111,9
Ленинградская область	92 088	116,9	92 270	114,5
Мурманская область	120 285	108,9	119 698	110,7
Новгородская область	70 341	115,7	71 440	113,5
Псковская область	61 901	115,8	62 631	109,9
г. Санкт-Петербург	117 177	112,3	116 764	109,9

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>

Среднегодовые темпы роста оборота розничной торговли в 2026-2028 годах (базовый вариант), % к предыдущему году



В начале 2025 г. вместо ожидаемого постепенного восстановления мировая экономика столкнулась с новым шоком в виде роста неопределенности на фоне жесткой риторики о протекционистской политике администрации США, а также возможных мер их основных торговых партнеров.

На горизонте до 2028 г., по прогнозу МВФ, ожидается постепенное восстановление темпов роста мировой экономики до 3,2% (развитых стран - до 1,7%, развивающихся стран - до 4,1%) по мере адаптации бизнеса к новым условиям внешней торговли, снижения инфляции и смягчения финансовых условий. Рост экономики США достигнет 2,1% за счет развития импортозамещающих производств и увеличения инвестиций в основной капитал. Ожидается восстановление роста экономики стран еврозоны до 1,3% после стагнации 2022-2024 годов. Экономический рост в Китае сохранится на уровне порядка 4% с учетом переориентации торговых потоков, а экономики Индии - около 6,5% на фоне роста населения и высокой инвестиционной привлекательности страны. Прогнозные параметры развития мировой экономики исходят из темпов роста, близких к оценкам МВФ.

Курс рублей

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

Инфляция

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0% г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

Экономический рост

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос.

При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5%. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности - до 3,8% и 3,3% соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2%. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1%, платных услуг населению - 1,0%, оборота общественного питания - 4,8 процента.

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7% в 2027 году и 3,5% в 2028 году: оборота розничной торговли - до 3,9% и 3,6%, объема платных услуг населению - по 2,4% ежегодно, оборота общественного питания - до 6,5% и 5,9% соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10% в 2024 году до 6,7% к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1% в 2026 году и далее - на 3,5% и 3,0% в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3% в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7% и составит 27 093 рублей.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики. Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году - 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличиться до 2,6% рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года - 2,3% рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1% с учетом эффекта низкой базы 2025 года - наибольшими темпами будет расти ненефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3% к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9%. В 2027-2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9% в год при опережающих темпах роста ненефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4% в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2% ВВП в 2025 году до 4,8% ВВП в 2026 году и 5,9% ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долл. США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5% ВВП в 2025 году до 1,9% ВВП в 2026 году и до 2,5% ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026-2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3%, в 2027 и 2028 годах - на 2,8 и 2,5% в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9%, составив в номинальном выражении более 276 трлн рублей.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено некоторое усиление санкционного давления через вторичные санкции, прежде всего, в отношении топливно-энергетического комплекса страны, рост дисбалансов в мировой экономике из-за торговых войн, и, соответственно, более медленный рост мирового спроса на нефть при более

высоких темпах роста предложения стран вне ОПЕК+, что будет оказывать давление на мировые балансы и цены.

Цена нефти марки Brent составит порядка 55-60 долл. США за барр., дисконт цены на нефть марки Юралс к 2028 году составит 9 долл. США за барр.

Консервативный сценарий предполагает более медленное смягчение денежно-кредитных условий. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной и потребительской активности.

В таких условиях рост ВВП в 2026 году прогнозируется на уровне 0,8%. В 2027-2028 гг. экономика также будет расти более медленными темпами на уровне в среднем 1,7% в год.

Индекс изменения платы граждан за коммунальные услуги

В прогнозный период индексация тарифов на коммунальные услуги в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения будет формироваться в зависимости от прогнозируемой инфляции, компенсации отклонения фактической инфляции от учтенной ранее в прогнозе, прогнозируемых темпов изменения цен (тарифов) в сфере газоснабжения и в электроэнергетике.

Кроме того, в период 2026-2028 гг. при утверждении тарифов в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения для ресурсоснабжающих организаций будет сформирована целевая дополнительная выручка под реализацию инвестиционных программ по модернизации коммунальной инфраструктуры (дополнительно 1,5% к выручке ежегодно).

С учетом этого рост совокупного платежа граждан за коммунальные услуги, включающие газо-, электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и обращение с твердыми коммунальными отходами, в среднем по Российской Федерации прогнозируется в 2026 году на уровне 9,9%, в 2027 году - 8,7%, в 2028 году - 7,1%. Указанные параметры будут дифференцироваться по субъектам Российской Федерации в зависимости от региональных условий, в том числе доли расходов на газ, электроэнергию и другие энергоресурсы в необходимой валовой выручке ресурсоснабжающих организаций соответствующего региона.

Как предусмотрено законодательством, по отдельным муниципальным образованиям размер индексации может превысить установленный индекс по субъекту Российской Федерации более чем на величину предельного отклонения на основании предложений высших должностных лиц субъектов Российской Федерации с учетом реализации инвестиционных программ, соблюдения долгосрочных параметров в рамках концессионных соглашений, реализации программ комплексного развития территорий, принятия решений об отнесении отдельных муниципальных образований к ценовым зонам теплоснабжения и переходе к модели предельного ценообразования на тепловую энергию.

Тарифы на железнодорожные перевозки

С 2025 года осуществлена корректировка принципов долгосрочного тарифного регулирования, заложенных в распоряжении Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2017 г. № 2991-р, в связи с переходом на новую модель индексации грузовых железнодорожных тарифов на основе совокупного композитного индекса, определенного исходя из структуры затрат ОАО «РЖД».

Параметры индексации тарифов на грузовые железнодорожные перевозки составят с 1 декабря 2025 г. - 10,0%, с 1 января 2027 г. - 8,3%, с 1 января 2028 г. - 6,0 процента.

В 2026-2028 гг. продолжится работа по достижению безубыточности функционирования пассажирского инфраструктурного комплекса.

Индексация тарифов на услуги инфраструктуры для пассажирских перевозок в дальнейшем следовании составит с 1 декабря 2025 г. 9,6%, с 1 января 2027 г. - 9,2%, с 1 января 2028 г. - 9,2 процента.

К 2026 году планируется доведение тарифов на пассажирские перевозки в дальнем следовании в регулируемом сегменте до их экономически обоснованного уровня с одновременным распространением льготы в виде скидки 50% на проезд всех детей граждан Российской Федерации возрастом от 10 лет до 18 лет.

Таким образом, параметры роста тарифов на пассажирские перевозки в дальнем следовании в регулируемом сегменте составят с 1 декабря 2025 г. - 11,4%, с 1 января 2027 г. - 5,9%, с 1 января 2028 г. - 5,9 процента.

Демографическая ситуация

В целях нивелирования объективных негативных демографических тенденций Правительство Российской Федерации постоянно наращивает объем поддержки семей с детьми.

До 2030 года продлена программа материнского капитала, возобновлена ежегодная индексация его размера, что позволяет сохранять его покупательную способность. Право на материнский капитал предоставлено при рождении первого ребенка. Размер материнского капитала с 1 февраля 2025 года на первого ребенка составляет 690,3 тыс. руб., на второго ребенка - 912,2 тыс. рублей, если семья не получала сертификат при рождении первого ребенка, и 221,9 тыс. рублей, если семья уже получала такой сертификат.

В дополнение к федеральному материнскому капиталу в большинстве субъектов Российской Федерации введен региональный материнский капитал, который предоставляется при рождении, как правило, третьего ребенка.

В целях проведения единой социально ориентированной государственной политики в сфере социальной поддержки многодетных семей Указом Президента Российской Федерации от 23 января 2024 г. № 63 «О мерах социальной поддержки многодетных семей» с 2024 года действует единый статус многодетной семьи, к которой относится семья, имеющая трех и более детей. Социальная поддержка таким семьям предоставляется до 18-летия старшего ребенка или до его 23-летия, если он учится очно.

Также, с 2024 года предусмотрено сохранение права на ежемесячное пособие по уходу за ребенком в случае, если лицо, находящееся в отпуске по уходу за ребенком, выходит на работу (службу) из такого отпуска ранее достижения ребенком возраста полутора лет или в период предоставленного отпуска работает у другого работодателя, а также в случае продолжения обучения.

До 2030 года продлена основная жилищная программа для семей - «Семейная ипотека», выплата в размере 450 тыс. рублей на погашение ипотеки при рождении третьего ребенка или последующих детей.

С 2015 года увеличен стандартный налоговый вычет до 2 800 рублей в месяц на второго ребенка и до 6 000 рублей в месяц на третьего и каждого последующего ребенка, включая увеличение размера годового дохода, на который распространяется стандартный налоговый вычет с 350 тыс. рублей до 450 тыс. рублей. С 2026 года вводится семейная налоговая выплата, которая будет выплачиваться в случае, если размер среднедушевого дохода семьи не превышает 1,5-кратную величину прожиточного минимума на душу населения, установленную в субъекте Российской Федерации по месту жительства (пребывания) или фактического проживания заявителя.

Кроме того, в рамках Национального проекта «Семья» предусмотрены мероприятия, направленные на повышение качества и доступности медицинской помощи тем, кто планирует рождение ребенка, беременным женщинам, детям (модернизация перинатальных центров, детских поликлиник и больниц, создание женских консультаций).

Также в рамках НП «Семья» запланировано создание семейно-ориентированной инфраструктуры дошкольных образовательных организаций (адресное строительство, капитальный ремонт и оснащение детских садов) и организаций культуры (региональные и

муниципальные музеи, театры, библиотеки, детские школы искусства, культурно-досуговые учреждения).

Для достижения целевых показателей по росту рождаемости в субъектах Российской Федерации ведется реализация региональных программ по повышению рождаемости, которые учитывают региональную специфику и дополняют региональными мерами действующие федеральные меры. С 2025 года субъектам Российской Федерации с низкой рождаемостью (где по итогам 2023 года суммарный коэффициент рождаемости сложился ниже среднероссийского уровня) в рамках реализации НП «Семья» предоставляется финансовая поддержка на введение новых мер поддержки.

В поддержку семей при рождении детей вовлекается корпоративный сектор: в целях стимулирования предприятий к расширению поддержки рождаемости внесены изменения в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которым с 1 января 2026 года не облагаемая налогом единовременная корпоративная выплата при рождении ребенка увеличена с 50 тысяч рублей до 1 млн рублей. Изменениями также предусмотрена возможность учитывать такие расходы в составе внереализационных, учитываемых при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль.

Таким образом, достижение целей демографической политики Российской Федерации в значительной степени зависит от успешного решения широкого круга задач социально-экономического развития, включая обеспечение стабильного экономического роста и роста благосостояния населения, снижение уровня бедности и уменьшение дифференциации по доходам, интенсивное развитие человеческого капитала и создание эффективной социальной инфраструктуры (здравоохранение, образование, социальная защита населения), рынка доступного жилья, гибкого рынка труда, улучшение санитарно-эпидемиологической обстановки и другое.

ВЫВОДЫ по макроэкономическим условиям рынка недвижимости:

- в 2026 г. ВВП увеличится на 1,3%, в 2027 и 2028 - на 2,8% и 2,5% соответственно;
- рост реальной заработной платы составит от 2,4 до 3,9% в год;
- инфляция в 2026 г. выйдет на целевой уровень Банка России 4% и сохранится на этой же отметке до конца прогнозируемого периода;
- ожидается постепенное ослабление номинального курса рублей: до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 г. и до 100,1 за 2028 г.;
- дисконт цены нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 г. до 7 долл. США к 2028 г. за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков;
- рост потребительской активности в 2026 г. замедлится до уровня 1,2%, а в 2027 и 2028 гг. ускорится до 3,7% и 3,5% соответственно.

Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/412659303/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;

- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.

Помимо этого, рынок недвижимости делится на первичный и вторичный.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/forum/?showtopic=1120>

В соответствии с вышеприведенной классификацией, с учетом характеристик оцениваемого объекта, объект оценки был отнесен ко вторичному рынку коммерческой недвижимости.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ, НАИБОЛЕЕ БЛИЗКИЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ПО МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ И ТИПУ ОБЪЕКТА

№ п/п	Объект, местонахождение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	Характеристика объекта	Источник
1	Ленинградская область, Кировский р-н, Отрадное, Никольское ш., 2 корп.3 (уточнено)	131,0	13 490 000	102 977	Помещение свободного назначения Продается на первом этаже с отдельным входом коммерческое помещение общей площадью 131 кв.м. Номер объекта: 100_198. Помещение находится в многоэтажном доме на Никольском ш. при въезде в г. Отрадное, в самом густонаселенном районе многоэтажных домов, являющимся центром притяжения жителей города. Помещение видно с дороги! Располагается на 1 этаже. 1 отдельный вход - со стороны улицы. На данный момент помещение свободно. Сделан ремонт, установлены пластиковые стеклопакеты. Помещение может подойти практически под любой вид деятельности магазина со складом, офиса, кафе, медицинского центра или другого бизнеса. Все коммуникации. Электричество 15 кВт. Вентиляция. Высота потолков 3,20 м. Имеется место для рекламного баннера на здании вдоль дороги. Звоните! Будем рады ответить на все имеющиеся вопросы и запланировать показ в удобное для Вас время!	https://cre.mirkvartir.ru/360846983/
2	Лен. Обл. Кировский район г. Отрадное ул Лесная д 1	406,00	13 000 000	32 020	Свободного назначения Собственность 406 м² (полуподвал) Продается готовое помещение под коммерцию Высота потолков 2.2 метра! Нежилое помещение! Позвальное помещение. Вход: с улицы Отдельный вход: есть Отопление: центральное	https://olan.ru/obl-leningradskaya/r-n-kirovskiy/g-otradnoe/sale-office/164727156-136-0-m-10000000-rub-ul-druzhby-rybatskoe
3	Ленинградская область, Кировский район, Павлово пгт, Советская ул., 7	235,7	8 000 000	33 941	Вашему вниманию предлагается на продажу нежилое помещение 235,7 кв. м. с косметическим ремонтом, с отдельным входом. Нежилое помещение в 2 этажа. В помещении имеется два отдельных входа. Удобная транспортная развязка, до метро Рыбацкое транспортом 40 минут, в шаговой доступности ж/д до Ладожского вокзала. Один собственник. Собственник физическое лицо. 3	https://spb.cian.ru/sale/commercial/272846535/
4	городской посёлок Павлово, Ленинградский проспект, 16Б	48,0	3 200 000	66 667	2 этаж из 3 офис назначение помещение 3 с кадастровым номером 47:16:0000000:41093 (нежилое помещение) Помещение светлое, тёплое, качественно оборудовано, имеется туалет внутри помещения, душевая кабина, раковина и отдельный угол для кухонного гарнитура. Павлово - посёлок городского типа в Кировском районе Ленинградской области, административный центр Павловского городского поселения, находится при впадении реки Мга в Неву. Расположен в западной части района.	https://realty.yandex.ru/offer/232260110856938589/

Таким образом, рынок коммерческих объектов, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, на дату оценки активен.

Выводы:

- Рынок купли-продажи встроенных помещений в Кировском районе Ленинградской области (в частности в г.Отрадное) по состоянию на дату оценки достаточно активен;
- Средняя удельная встроенных помещений в микрорайоне объекта оценки на дату оценки составляет 58 900 рублей/кв.м (определено в ходе анализа рынка и ценовых предложений);
- Ценовой диапазон наиболее близких объектов с объектом оценки по ключевым ценообразующим факторам 67 000 – 103 000 руб./кв.м.

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Взаимодействие отмеченных ниже факторов, в конечном счете, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения. Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению недвижимости, т.е. ведет к снижению спроса и увеличивает издержки строителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной.

1. Социальные:

- Численность населения, возрастные и социальные группы;
- Уровень и динамика доходов населения;
- Высокий уровень потребительских предпочтений на качественную недвижимость;
- Статусность недвижимости: готовность потребителя платить больше за недвижимость, расположенную в престижных районах.

Степень влияния очень высокая. Повышение уровня благосостояния населения, рост требований потребителей к качеству недвижимости являются определяющими факторами успешности развития рынка.

2. Технологические:

- Использование новых технологий по производству строительных материалов;
- Качественное и современное оснащение зданий.

Степень влияния высокая, так как развитая инфраструктура, экологическая обстановка, использование современных технологий влияет на качество объектов, их внешний вид и стоимость.

3. Экономические:

- Увеличение потока инвестиций в экономику;
- Уровень экономического роста;
- Покупательная способность потребителей.

Степень влияния очень высокая в связи с тем, что благосостояние потребителя напрямую определяет спрос на рынке, и соответственно влияет на развитие рынка в целом.

4. Политические:

- Повышение рейтинга России как инвестиционно привлекательной страны с невысокой долей риска;
- Интеграция России в мировую экономику;
- Законодательная база (налоговая, арендная, строительная);
- Политическая ситуация в России.

Влияние данной группы факторов значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка недвижимости.

Вывод: на соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости влияет целый ряд факторов. Состояние рынка характеризуется значениями его основных параметров, изменяющихся под воздействием внутренних и внешних факторов и образующих устойчивые соотношения (пропорции). Внутренние факторы представляют собой направленный совокупный результат деятельности различных экономических субъектов на рынке. Внешние факторы представляют собой результат взаимодействия субъектов рынка с другими секторами экономики и влияния государственного регулирования.

Источники: http://alversch.ru/finansy-dengi-kredit_2/analiz-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-zhilya_jhg2.html; <https://studfiles.net/preview/2098884/>

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки эксперты рассмотрели возможность определения стоимости в рамках сравнительного, затратного и доходного подходов. Реализация трех подходов к оценке позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера. Анализ возможности применения подходов к оценке недвижимого имущества приведен ниже.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение офисного назначения. По состоянию на дату оценки на рынке представлена значительная база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Для поиска информации по сделкам и предложениям с объектами недвижимости экспертами были проанализированы специализированные печатные и электронные издания по коммерческой недвижимости города Колпино Колпинского района Санкт-Петербурге. Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке выставлено на продажу достаточное для применения данного подхода количество объектов-аналогов. Поэтому эксперты считают возможным применение сравнительного подхода к оценке.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению экспертов, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В результате анализа информации, полученной из различных источников (печатные издания, Интернет), эксперты пришли к выводу, что на рынке недвижимости в сопоставимых районах расположения объекта оценки представлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду объектов, сравнимых с оцениваемым. На основании данной информации возможно определить уровень дохода, приносимый объектом оценки. Величину эксплуатационных расходов возможно рассчитать на основании технических характеристик объекта, анализа рынка коммунальных услуг, а также данных участников рынка об уровне управленческих расходах и прочих сопутствующих расходах для аналогичных объектов на дату оценки. Таким образом, для определения стоимости объекта эксперты считают возможным применить доходный подход.

Вывод: Таким образом, для расчета стоимости объектов оценки были применены сравнительный и доходный подходы к оценке.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода проводилась с помощью информации об объектах сравнения в ходе последовательного применения трех методов: построение корректировочной таблицы; проведение качественного анализа; построение регрессионной модели.

Данная техника описана Кузнецовым Д.Д. в 2000 году, официально опубликована в научном электронном журнале «Проблемы недвижимости» («Проблемы недвижимости», дайджест за 2000 год, часть 1, стр. 27-34 «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалитметрической модели»).

I. Выбор объектов сравнения

Основными критериями выбора объектов сравнения являлись: соответствие зоны расположения, а также соответствие типа функционального использования объектов сравнения и объекта оценки. При подборе объектов сравнения были проанализированы предложения по коммерческой недвижимости в микрорайоне объекта оценки. Критериями отбора объектов являлись:

- местоположение – г.Отрадное, пгт. Павлово;
- назначение – помещения универсального назначения (офисы, сфера услуг);
- масштаб – различный масштаб (в зависимости от имеющейся ценовой информации).

По состоянию на дату оценки на продажу выставлено достаточное количество объектов, соответствующих вышеприведенным критериям.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах на объекты, подобные оцениваемому, полученные от участников рынка; информация, представленная в доступных экспертам листингах и каталогах, в сети Интернет. Дополнительно с целью уточнения характеристик объектов продажи экспертами было проведено телефонное интервьюирование собственников квартир или их представителей.

ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ (ЦЕНЫ ПРОДАЖ)

№ п/п	Объект, местонахождение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	Характеристика объекта	Источник
1	Ленинградская область, Кировский р-н, Отрадное, Никольское ш., 2 корп.3 (уточнено)	131,0	13 490 000	102 977	Помещение свободного назначения Продается на первом этаже с отдельным входом коммерческое помещение общей площадью 131 кв.м. Номер объекта: 100_198. Помещение находится в многоэтажном доме на Никольском ш. при въезде в г. Отрадное, в самом густонаселенном районе многоэтажных домов, являющимся центром притяжения жителей города. Помещение видно с дороги! Располагается на 1 этаже. 1 отдельный вход - со стороны улицы. На данный момент помещение свободно. Сделан ремонт, установлены пластиковые стеклопакеты. Помещение может подойти практически под любой вид деятельности: магазина со складом, офиса, кафе, медицинского центра или другого бизнеса. Все коммуникации. Электричество 15 кВт. Вентиляция. Высота потолков 3,20 м. Имеется место для рекламного баннера на здании вдоль дороги. Звоните! Будем рады ответить на все имеющиеся вопросы и запланировать показ в удобное для Вас время!	https://cre.mirkvartir.ru/360846983/
2	Лен. Обл. Кировский район г. Отрадное ул. Лесная д 1	406,00	13 000 000	32 020	Свободного назначения Собственность 406 м² (полуподвал) Продается готовое помещение под коммерцию Высота потолков 2,2 метра! Нежилое помещение! Подвальное помещение. Вход: с улицы Отдельный вход: есть Отопление: центральное	https://olan.ru/obl-leningradskaya/r-n-kirovskiy/g-otradnoe/sale-office/164727156-136-0-m-1000000-rub-ul-druzhiby-rybatskoe
3	Ленинградская область, Кировский район, Павлово шт., Советская ул., 7	235,7	8 000 000	33 941	Вашему вниманию предлагается на продажу нежилое помещение 235,7 кв. м. с косметическим ремонтом, с отдельным входом. Нежилое помещение в 2 этажа. В помещении имеется два отдельных входа. Удобная транспортная развязка, до метро Рыбацкое транспортом 40 минут, в шаговой доступности ж/д до Ладожского вокзала. Один собственник. Собственник физическое лицо. З	https://spb.cian.ru/sale/commercial/272846535/
4	городской посёлок Павлово, Ленинградский проспект, 16Б	48,0	3 200 000	66 667	2 этаж из 3 офис назначение помещение 3 с кадастровым номером 47:16:0000000:41093 (нежилое помещение) Помещение светлое, тёплое, качественно оборудовано, имеется туалет внутри помещения, душевая кабина, раковина и отдельный угол для кухонного гарнитура. Павлово - посёлок городского типа в Кировском районе Ленинградской области, административный центр Павловского городского поселения, находится при впадении реки Мга в Неву. Расположен в западной части района.	https://realty.vandex.ru/offer/232260110856938589/

Построение таблицы корректировок

С помощью построения корректировочной таблицы экспертами были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

- Тип передаваемых прав: корректировка на права собственности определялась, исходя, из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передан аналогичный набор прав (право собственности).
- Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот.
- Условия сделки: корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в ценах предложения и сделки для данного сегмента рынка. На основании проведенного интервьюирования агентств недвижимости (АН «Александр», тел. (812) 325-65-55, АН «Динас», тел. (812) 327-37-37, АН «Итака», тел. (812) 327-98-01) скидка на торг по рассматриваемому сегменту рынка составляет на дату оценки 5-15% от первоначальной цены продавца, что в среднем составляет 5%.
- Условия рынка (время продажи): объекты сравнения присутствуют на рынке по состоянию на дату оценки, их цены продаж не требуют корректировки по данному фактору.
- Масштаб: корректировка на масштаб определялась по данным табличных значений СтатРиелт от 01.04.2026 для соответствующего сегмента рынка.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.04.2026 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)*

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

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

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,766
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

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

Для более точного учета влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объекта оценки, экспертами была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов интенсивности влияния нижеприведенных ценообразующих факторов выполнен на основе техник метода анализа иерархий (описание метода см. Приложение настоящего отчета) и приведен в следующей таблице ниже.

КАРТА ВЕСОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

№ п/п	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	Среднее значение	Вес фактор
1	Местоположение (уровень деловой активности окружения)	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	3,00	3,00	1,63	21%
2	Локальная проходимость/проезжаемость	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	3,00	3,00	1,63	21%
3	Наличие отдельного входа	0,67	0,67	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,09	14%
4	Тип здания расположения, состояние здания	0,67	0,67	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,09	14%
5	Этаж/этажность	0,67	0,67	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,09	14%
6	Наличие и качество инженерных коммуникаций	0,33	0,33	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	0,54	7%
7	Состояние отделки внутренних помещений	0,33	0,33	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	0,54	7%
	Сумма	4,67	4,67	7,00	7,00	7,00	14,00	14,00	7,60	100%
	L max	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,00	
	Индекс согласованности экспертных оценок								0,000	
	Индекс случайной согласованности								1,45	
	Отношение согласованности								0,00%	

При этом была использована следующая шкала оценки:

«2» – характеристики объекта - аналога абсолютно превосходят характеристики объекта оценки (наилучшая характеристика);

«1,5» - характеристика объекта-аналога значительно превосходят характеристики объекта оценки

«1» – характеристики объекта - аналога превосходят характеристики объекта оценки;

«0,5» - характеристики объекта - аналога незначительно превосходят характеристики объекта оценки;

«0» – объект оценки и объект - аналог имеют аналогичные характеристики;

«-0,5» - характеристики объекта - аналога незначительно уступают характеристикам объекта оценки;

«-1» – характеристики объекта - аналога уступают характеристикам объекта оценки;

«-1,5» – характеристики объекта - аналога значительно уступают характеристикам объекта оценки;

«-2» – характеристики объекта - аналога абсолютно уступают характеристикам объекта оценки (наихудшая характеристика относительно объекта оценки).

Для определения итогового значения стоимости по скорректированным ценам продаж объектов сравнения были построены регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены от значения суммарной корректировки объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик и площадей объектов. Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимость. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации R².

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Адрес	Ленинградская область, Кировский район, г.Отрадное, линия 17, д.30а, пом.2-Н	Ленинградская область, Кировский р-н, Отрадное, Никольское ш., 2 корп.3 (уточнено)	Лен. Обл. Кировский район г. Отрадное ул. Лесная д 1	Ленинградская область, Кировский район, Павлово пгт, Советская ул., 7	городской посёлок Павлово, Ленинградский проспект, 16Б	-
Цена предложения, руб.	х	13 490 000	13 000 000	8 000 000	3 200 000	-
Площадь, кв.м.	18,3	131	406	236	48	-
Цена предложения, руб./кв.м	х	102 977	32 020	33 941	66 667	-
1. Количественные корректировки						
Тип передаваемых прав	собств., НФ	собств., НФ	собств., НФ	собств., НФ	собств., НФ	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	102 977	32 020	33 941	66 667	-
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	102 977	32 020	33 941	66 667	-
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	-
Корректировка, %	х	0,95	0,95	0,95	0,95	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	97 828	30 419	32 244	63 334	-
Условия рынка (время продажи)	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	97 828	30 419	32 244	63 334	-
Масштаб	18,3	131,0	406,0	235,7	48,0	-
Корректировка, %	х	1,37	1,64	1,51	1,17	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	134 040	49 948	48 533	73 900	-
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м (с учетом НДС)		134 040	49 948	48 533	73 900	
Качественный анализ						
Местоположение (уровень деловой активности окружения)	город Отрадное, микрорайон в стороне от центра деловой активности	город Отрадное, существенно более развитая социально-деловая локация	город Отрадное, несколько более развитое социальное окружение	городской посёлок Павлово, микрорайон в стороне от центра деловой активности	городской посёлок Павлово, несколько более развитое социальное окружение	21%
Корректировка	0	1	0,5	-0,5	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,21	0,11	-0,11	0,00	-
Локальная проходимость/проезжаемость	низкая	выше	низкая	низкая	выше	21%
Корректировка	0	1,0	0,0	0,0	0,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,2	0,0	0,0	0,1	-
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	нет	14%
Корректировка	0	0	0	0	-2	-
Взвешенная корректировка	0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-
Тип здания расположения, состояние здания	кирпичный жилой дом 2009 г.п.	кирпично-монолитный жилой дом 2014 г.п.	кирпичный жилой дом 2007 г.п.	кирпичный жилой дом 1971 г.п.	кирпичный жилой дом 1959 г.п.	14%
Корректировка	0	0,00	0,00	-1,00	-1,50	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	-0,14	-0,21	-
Этаж/этажность	1	1	подвал	1,2	2	14%
Корректировка	0	0	-2	-1	-1,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,29	-0,14	-0,21	-
Наличие и качество инженерных коммуникаций	водоснабжение, канализация	водоснабжение, канализация	водоснабжение, канализация	водоснабжение, канализация	водоснабжение, канализация	7%
Корректировка	0	0	0	0	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Состояние отделки внутренних помещений	типовой ремонт	несколько лучше	без отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	7%
Корректировка	0	0,50	-2	0	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,04	-0,14	0,00	0,00	-
Суммарная корректировка	0,00	0,46	-0,32	-0,39	-0,61	-
Построение множественной регрессионной модели						
Линейная модель, руб./кв.м	92 202					
Коэффициент детерминации	72,57%					
Экспоненциальная модель, руб./кв.м	82 945					
Коэффициент детерминации	61,30%					
Стоимость, руб./кв.м	92 202					
Стоимость сравнительным подходом, руб.	1 687 000					

Вывод: стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 1 687 000 рублей (НДС не облагается).

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При определении стоимости объекта оценки (встроенного нежилого помещения) на основе доходного подхода использовался метод прямой капитализации. Основной предпосылкой для проведения любых расчетов являлся принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имущества.

РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчет ставки аренды на основе сравнительного подхода проводилась с помощью информации об объектах сравнения в ходе последовательного применения трех методов: построение корректировочной таблицы; проведение качественного анализа; построение регрессионной модели.

Данная техника описана Кузнецовым Д.Д. в 2000 году, официально опубликована в научном электронном журнале «Проблемы недвижимости» («Проблемы недвижимости», дайджест за 2000 год, часть 1, стр. 27-34 «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели»).

Основными критериями выбора объектов сравнения являлись: соответствие зоны расположения, а также соответствие типа функционального использования объектов сравнения и объекта оценки. При подборе объектов сравнения были проанализированы предложения по коммерческой недвижимости в микрорайоне объекта оценки. Критериями отбора объектов являлись:

- местоположение – г.Отрадное;
- назначение – помещения универсального назначения (офисы, сфера услуг);
- масштаб – до 50 кв.м.

По состоянию на дату оценки на рынке аренды выставлено достаточное количество объектов, соответствующих вышеприведенным критериям.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах на объекты, подобные оцениваемому, полученные от участников рынка; информация, представленная в доступных экспертам листингах и каталогах, в сети Интернет. Дополнительно с целью уточнения характеристик объектов продажи экспертами было проведено телефонное интервьюирование собственников квартир или их представителей.

ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ (СТАВКИ АРЕНДЫ)

№ п/п	Объект, местонахождение	Общая площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Характеристика объекта	Источник
1	город Отрадное, Центральная ул., 4	20,0	600	Сдам помещение свободного назначения, 306 м ² Вход: со двора Общая площадь: 306 м ² Этаж: 1 Отделка: без отделки Тип аренды: прямая	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_306_m_2450398876?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJwbHoxSFMyWWVsRlZlZkVliti9PMrguD8AAAA
2	город Отрадное, Ленинградское ш., 124	41,0	600	Свободного назначения, 41 м ² Вход: с улицы Общая площадь: 41 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 2.5 м Отделка: чистовая Отопление: автономное Тип аренды: прямая	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_2464604518?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJwbHoxSFMyWWVsRlZlZkVliti9PMrguD8AAAA
3	город Отрадное, Невская ул., 9	12,0	900	Свободного назначения, 12 м ² Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 12 м ² Аренда части: возможна Этаж: цокольный Высота потолков: 2.2 м Отделка: офисная Мощность электросети: 6 кВт Тип аренды: субаренда Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 11 мес. Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_12_m_7588570430?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJwbHoxSFMyWWVsRlZlZkVliti9PMrguD8AAAA
4	город Отрадное, ул. Гагарина, 1А	19,5	769	Свободного назначения Вход: с улицы Общая площадь: 19.5 м ² Этаж: 2 Высота потолков: 2.8 м Отделка: офисная Мощность электросети: 7 кВт, можно увеличить Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 11 мес.	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7751410540?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJwbHoxSFMyWWVsRlZlZkVliti9PMrguD8AAAA

С помощью построения корректировочной таблицы экспертами были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в основных ценообразующих характеристиках (корректировки проведены аналогично алгоритму, описанному в рамках сравнительного подхода).

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

С помощью осуществления процедуры качественного анализа экспертами была проведена количественная оценка ценообразующих характеристик объектов сравнения, аналогично показателям, приведенным в разделе 5.2. настоящего отчета.

РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель/Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Вес фактора
Адрес	г.Отрадное, линия 17, д.30а	город Отрадное, Центральная ул., 4	город Отрадное, Ленинградское ш., 124	город Отрадное, Невская ул., 9	город Отрадное, ул. Гагарина, 1А	-
Площадь помещения, кв.м.	до 50 кв.м	20,0	41,0	12,0	19,5	-
Цена предложения, руб./кв.м	х	600	600	900	769	-
I. Количественные корректировки						
Тип передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	600	600	900	769	-
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	600	600	900	769	-
Условия сделки	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	-
Корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	600	600	900	769	-
Условия рынка (время продажи)	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб./кв.м	х	600	600	900	769	-
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м (с учетом НДС)		600	600	900	769	
Качественный анализ						
Местоположение (уровень деловой активности окружения)	город Отрадное, микрорайон в стороне от центра деловой активности	город Отрадное, несколько более развитое социальное окружение	город Отрадное, несколько более развитое социальное окружение	город Отрадное, существенно более развитая социально-деловая локация	город Отрадное, существенно более развитая социально-деловая локация	21%
Корректировка	0	0,5	0,5	1,5	1,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,11	0,11	0,32	0,32	-
Локальная проходимость/проезжаемость	низкая	несколько выше	выше	выше	выше	21%
Корректировка	0	0,5	1,0	2,0	1,0	-
Взвешенная корректировка	0	0,1	0,2	0,4	0,2	-
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть	нет	14%
Корректировка	0	-1	0	0	-1	-
Взвешенная корректировка	0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-
Тип здания расположения, состояние здания	кирпичный жилой дом 2009 г.п.	промышленно-бытовое здание	современное торгово-офисное здание	жилой дом 1970-х г.п.	офисно-бытовое здание советских годов постройки	14%
Корректировка	0	-0,5	1	-0,5	0,5	-
Взвешенная корректировка	0	-0,07	0,14	-0,07	0,07	-
Этаж/этажность	1	1	1	цоколь	2	14%
Корректировка	0	0	0	-0,5	-0,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	-0,07	-0,07	-
Наличие и качество инженерных коммуникаций	водоснабжение, канализация	санузел общий на этаж	водоснабжение, канализация	санузел общий на этаж	санузел общий на этаж	7%
Корректировка	0	-0,5	0	-0,5	-0,5	-
Взвешенная корректировка	0	-0,04	0,00	-0,04	-0,04	-
Состояние отделки внутренних помещений	типовой ремонт	хуже	без отделки	лучше	лучше	7%
Корректировка	0	-1	0	1,50	1,50	-
Взвешенная корректировка	0	-0,07	0,00	0,11	0,11	-
Суммарная корректировка	0,00	-0,11	0,46	0,68	0,46	-
Построение множественной регрессионной модели						
Линейная модель, руб./кв.м	600					
Коэффициент детерминации	52,06%					
Экспоненциальная модель, руб./кв.м	602					
Коэффициент детерминации	52,0%					
Ставка аренды, руб./кв.м/мес. (с учетом НДС)	600					
Ставка аренды, руб./кв.м/мес. (без учета НДС, на дату оценки установлен 22%)	492					

ОПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ НЕДОЗАГРУЗКИ И НЕПЛАТЕЖЕЙ

По информации участников рынка коммерческой недвижимости, а также, исходя из состояния и масштабных характеристик объекта оценки, из нормального уровня управления объектом, среднерыночная величина недозагрузки и неплатежей была принята равной 1,7 % в год (поиск арендатора около 2 месяцев, при смене арендатора раз в десять лет).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Приняты на уровне среднерыночных данных табличных значений ассоциации СтатРиелт от 01.04.2026 г. для соответствующего сегмента рынка (0,12).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Приняты на уровне среднерыночных данных табличных значений ассоциации СтатРиелт от 01.04.2026 г. для соответствующего сегмента рынка (0,12).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statistel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,30	0,23
3	Складские помещения и здания	0,05	0,21	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	0,21

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	Значение (пом.2-Н)
Общая площадь помещений	18,3
Арендопригодная площадь, кв.м	18,3
Ставка аренды, руб./кв.м/мес. (без учета НДС)	492,0
Стоимость аренды, руб./мес.	9 004
Потенциальный валовый доход, руб./год	108 043
Потери от недозагрузки, %	1,7%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год	1 801
Эффективный валовый доход, руб./год	106 242
Операционные расходы, руб./год	12 749
Коэффициент операционных расходов, %	12,00%
Чистый операционный доход, руб./год	93 493
Ставка капитализации, %	12,00%
Стоимость объекта (без учета НДС), руб.	779 000
Стоимость (с учетом НДС), руб.	950 000

Вывод: Стоимость объекта оценки доходным подходом определена в сумме 950 000 рублей (с учетом НДС).

6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки экспертами ООО «Антарес Консалт» были использованы сравнительный и доходный подходы к оценке.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке	Стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный	1 687 000	0,8
Доходный	950 000	0,2
Рыночная стоимость, руб.	1 540 000	
В том числе величина НДС, руб.	277 705	

Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки определена в сумме 1 540 000 рублей (с учетом НДС).

7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем рыночную стоимость объекта оценки, в сумме (с учетом НДС):

1 540 000 РУБЛЕЙ

(ОДИН МИЛЛИОН ПЯТЬСОТ СОРОК ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ),

в том числе величина НДС составляет 277 705 рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 2 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Оценка стоимости объекта недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в приложении 2 настоящего отчета. Эксперты не несут ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «Антарес Консалт» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 26.05.2026 г., и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации.

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.

Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «Антарес Консалт».

В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в соответствующем договоре.

Оценщик 1-й категории



Ободов А.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 18,3 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, линия 17, д. 30а, пом. 2-Н Источник характеристик объекта оценки: Кадастровый паспорт объекта
Имущественные права на объекты оценки	Муниципальная собственность
Цель оценки:	Для целей купли-продажи
Задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная, без определения границ интервала
Дата оценки	26.05.2026 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 26.05.2026 г. по 16.06.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, прочих ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Прочие существенные ограничения отсутствуют.
Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки	<i>Свидетельство о регистрации права 47 АБ 680734 от 20.12.2012 г.</i> <i>Технический паспорт на жилой дом от 28.12.2009 г</i>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Дата осмотра соответствует дате оценки. Доступ к объекту оценки обеспечивается собственником объекта оценки. Осмотр проводится в светлое время суток, при естественном и искусственном освещении. Препятствия для проведения осмотра отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки документы, материалы и информация предоставляются Заказчиком при проведении осмотра объекта оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Необходимость привлечения сторонних организаций и специалистов отсутствует
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат данной оценки может быть использован для заключения договора аренды оцениваемого имущества, в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости:	1. Предполагается сделка с объектами оценки; 2. Участники сделки – неопределенный круг лиц; 3. Предполагаемое использование объекта оценки – соответствует фактическому; 3. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

УСТАНОВЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

СБОР РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ И ИХ АНАЛИЗ

На данном этапе проведен сбор и анализ рыночных данных, характеризующих факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта оценки и обоснован их выбор.

Сбор данных осуществлялся путем изучения документации, анализа баз данных и публикаций в специализированных изданиях, а также интервьюирования участников рынка.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

ПРИМЕНЕНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Для определения стоимости объекта использованы (или обоснован отказ от использования) 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. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

На данном этапе проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1. *Свидетельство о регистрации права 47 АБ 680734 от 20.12.2012 г.*
2. *Технический паспорт на жилой дом от 28.12.2009 г.*

Все перечисленные выше документы представлены Заказчиком.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки экспертами были использованы данные, приведенные в следующей таблице:

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ масштабные характеристики; ▪ характеристики местоположения объекта; ▪ физическое состояние объекта; ▪ информация о собственниках объекта оценки; ▪ сведения о наличии/отсутствии обременений. 	Документы и материалы, предоставленные Заказчиком.
2	Информация о состоянии и перспективах развития рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области	Материалы информационного портала https://spb.cian.ru/

4. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

Настоящая оценка проведена на основании следующих стандартов:

- Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.;
- Стандартов оценки (ФСО № I-VI, 7, 9), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ.
Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ (ФСО № 1-13) являются нормативными документами, устанавливающими нормативы осуществления оценочной деятельности в РФ.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы экспертами был использован стандарт рыночной стоимости имущества.

Рыночная стоимость в контексте Закона «Об оценочной деятельности в РФ» определяется следующим образом:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:

Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки.

Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

- группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- принцип полезности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

- принцип добавочной продуктивности;
- принцип вклада;

- принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- принцип баланса;
- принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех.

Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведет не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта. При нарушении условий равновесия собственность становится «недоулучшенной» или «сверхулучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

- принцип соответствия;
- принцип предложения и спроса;
- принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке. Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

6. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519, эксперты применили (или обосновали отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

Расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта.

Определение величины накопленного износа объекта оценки. Уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Стоимость создания нового объекта может быть определена двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость создания объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

С теоретической точки зрения, определение стоимости создания нового объекта по методу замещения является более обоснованным (вероятность того, что потенциальному покупателю потребуется точная копия объекта оценки - очень мала). Однако в случае, когда характеристики объекта оценки полностью удовлетворяют современным требованиям рынка к подобному роду объектов, объект оценки имеет сравнительно небольшой срок эксплуатации, технологии создания (строительства) подобных объектов изменились незначительно, а материалы, использованные при создании объекта оценки, активно применяются и сейчас, наиболее рациональным является применение концепции восстановительной стоимости.

Косвенные издержки инвестора представляют собой все иные издержки связанные со строительством объекта оценки, не включенные в смету, в том числе комплекс затрат на проектные и изыскательские работы с учетом необходимых согласований.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект.

Накопленный износ - это потеря стоимости вследствие ухудшения характеристик объекта оценки по сравнению с эталоном (новым объектом оценки).

В зависимости от причин, вызывающие потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости вследствие утраты объектом заданных потребительских свойств в результате действия естественных физических процессов или его неправильной эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей, в связи с несоответствием его функциональных характеристик текущим рыночным требованиям. К такого рода функциональным характеристикам могут быть отнесены: архитектурно-эстетические, объемно-планировочные, конструктивные решения, уровень благоустроенности, безопасности, эргономичности, комфорта и т.д.

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванная изменениями во внешней среде: социальных стандартах общества, законодательных условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановке и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта оценки, внешний - воздействием окружающей среды. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Внешний износ всегда носит неустранимый характер. При этом критерием устранимости износа являются условие превышения добавочной стоимости, вызванной улучшением характеристик объекта в результате устранения износа, над затратами на его устранение.

Особенностью применения затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимого имущества является необходимость учета стоимости земельного участка (вклада фактора местоположения) как неотъемлемой составляющей объекта недвижимости.

Основными методами оценки рыночной стоимости земли является: метод сравнения продаж, метод соотношения (распределения), метод застройки (разбивки, развития, освоения), метод остатка для земли.

Метод сравнения продаж основан на анализе операций с объектами аналогами и является наиболее предпочтительным при наличии необходимой для проведения анализа рыночной информации.

Метод распределения основан на предположении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста строений доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости и может применяться для оценки в условиях недостаточного количества информации о продаже свободных земельных участков.

Метод застройки (разбивки, развития, освоения) применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли, при этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Метод остатка для земли предполагает, что стоимость застроенного земельного участка может быть определена как капитализированная стоимость (по ставке капитализации для земли) чистого операционного дохода, приходящегося на долю земельного участка. Данный метод наиболее применим, когда имеется достоверная информация о доходности объекта. Основным недостатком данного метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Метод выделения представляет собой разновидность метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Метод применяется при отсутствии свободных продаж земельных участков на рынке.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, и является базой для остальных корректировок.

В рамках данной оценки при реализации сравнительного подхода использовались отдельные элементы техники метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части, обеспечивая ее структурирование и упрощение с выделением иерархии, содержащей различные главные цели, подцели, критерии и уровни мероприятий (альтернативы, инвестиционные объекты), подлежащие оценке. Относительная значимость различных количественных и качественных критериев определяется в отдельности для каждого вышестоящего элемента путем сопоставления пар. Таким же образом в модель интегрируется фактор выгодности мероприятий. Для частичных целевых функций типа альтернативы можно определить общий показатель, отражающий относительную значимость или выгодность альтернатив в отношении совокупной иерархии и тем самым главной цели.

Алгоритм реализации метода включает в себя следующие шаги:

- формирование иерархии целей;
- определение приоритетов, расчет локальных векторов приоритетов или факторов взвешивания;
- проверка органичности оценки приоритетов;
- расчет приоритетов целей и мероприятий для иерархии в совокупности.

При формировании иерархии целей проводится декомпозиция проблемы принятия решений с выделением главных целей, подцелей и различных целевых функций (альтернатив или инвестиционных объектов). Элементы одинаковых уровней должны быть сопоставимыми друг с другом и обладать полнотой (учетом всех существенных альтернатив и целевых функций) и одинаковой степенью значимости. В ходе проведения анализа выявляются наиболее важные элементы проблемы.

При определении приоритетов относительная значимость каждого элемента определяется в отношении каждого элемента вышестоящего уровня иерархии посредством сравнения альтернатив со всеми другими элементами того же уровня. Значимость при этом может интерпретироваться в отношении целевых критериев как вклад в достижение главной цели.

Необходимым условием является то, что лицо, принимающее решение может присвоить всем парам i и k из множества элементов A одного уровня одно измеренное на шкале относительных показателей значение v_{ik} , показывающее, во сколько раз i более значимо, чем k , в отношении определенного элемента следующего более высокого уровня. При этом должен действовать принцип обратной пропорциональности (относительное значение i и k должно соответствовать обратному значению этого показателя, получаемому при сравнении k с i).

В отношении элемента следующего, более высокого уровня действует правило:

$$v_{ik} = 1/v_{ki}, \text{ для всех } i, k \in A.$$

Относительная величина v_{ik} не должна быть бесконечной, так как тогда соответствующие целевые критерии или альтернативы не сопоставимы, обуславливая тем самым повтор анализа проблемы целей.

По своей сути относительная величина v_{ik} это отношение интенсивности проявления фактора i к интенсивности проявления фактора k :

$$v_{ik} = w_i/w_k; \text{ где } w_i - \text{интенсивность проявления } i\text{-того фактора; } w_k - \text{интенсивность проявления } k\text{-того фактора.}$$

В случае, когда интенсивности W неизвестны заранее, измерения интенсивности проявления элемента i относительно k проводятся по шкале значений как от 1 до 9, так и от 1/9 до 1.

ДЕВЯТИБАЛЛЬНАЯ ШКАЛА СРАВНЕНИЯ АЛЬТЕРНАТИВ		
Балл	Определение	Пояснение
1	Одинаковая значимость	Оба сравниваемых элемента имеют одинаковую значимость для элемента следующего, более высокого уровня
3	Чуть более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного большей значимости одного элемента над другим (умеренное превосходство одного над другим)
5	Более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного более высокой значимости одного элемента над другим (существенное превосходство одного над другим)
7	Очень высокая значимость	Очень высокая значимость элемента явно проявилась в прошлом (значительное превосходство одного над другим)
9	Абсолютно доминирующая значимость	Речь идет о максимально возможном различии между двумя элементами
2,4,6,8	Промежуточные значения	-

При проведении парных сравнений с использованием вышеприведенной шкалы лицо, принимающее решение (ЛПР) (или опрашиваемый эксперт), задает себе следующие вопросы:

- для сравнения критериев, – какой из них важнее или имеет большее влияние на результат;
- при сравнении альтернатив, – какая из альтернатив более желательна;

- при сравнении сценариев, – какой из сценариев более вероятен.

Расчет локальных векторов приоритетов осуществляется в соответствии с нижеприведенной схемой.

РАСЧЕТ ЛОКАЛЬНЫХ ВЕКТОРОВ ПРИОРИТЕТОВ						
Исходная матрица оценок критериев					Оценка компонент собственного вектора	Нормализованная оценка компонент собственного вектора
	A1	A2	...	An		
A1	V11	V12	...	V1n	$a1=(V11*V12*...*V1n)^{1/n}$	$w1=a1/сумма$
A2	V21	V22	...	V2n	$a2=(V21*V22*...*V2n)^{1/n}$	$w2=a2/сумма$
...
An	Vn1	Vn2	...	Vnn	$an=(Vn1*Vn2*...*Vnn)^{1/n}$	$wn=an/сумма$
				Сумма		

В ходе процесса принятия решений о влиянии каждого ценообразующего фактора используется субъективная информация, а, следовательно, возникают условия неопределенности. Причинами возникновения неопределенности являются: неполнота знаний ЛПП о свойствах объектов, недостаточная степень уверенности ЛПП в правильности своих экспертных оценок, противоречивость знаний, нечеткость предоставления информации. Последствиями проявления неопределенности являются систематические и случайные ошибки опроса ЛПП.

Ошибки в экспертных оценках приводят к несогласованности данных и нарушению таких свойств суждений как связность и транзитивность. Качество, точность и обоснованность принимаемого решения тем хуже, чем больше нарушены свойства связности и транзитивности между экспертными оценками исходного факторного пространства. Для оценки и устранения несогласованности экспертных оценок при реализации метода анализа иерархий проводится процедура проверки органичности оценки приоритетов. Она основана на расчете численного значения показателя согласованности, называемого отношением согласованности (OS):

$OS=IS/SS$, где IS - индекс согласованности экспертных оценок;

SS - значение случайной согласованности экспертных оценок матрицы размерностью n.

Индекс согласованности (IS) определяется по формуле:

$$IS=(L_{max} - n)/(n-1), \text{ где}$$

L_{max} - наибольшее собственное значение обратно симметричной матрицы, определяемое по формуле:

$$L_{max}=\sum(R_j*\sum V_{ij} (i=1,n)), j=1,n$$

$$R_j=(V_{i1}*...*V_{in})^{1/n}*(\sum(V_{i1}*...*V_{in})^{1/n})^{-1} (i=1,n)$$

Величина SS - то значение индекса согласованности экспертных оценок, которое получилось бы при случайном выборе количественных суждений из шкалы значений 1/9,1/8,...,1,...,8,9, но образовании обратно симметричной матрицы. Ниже приведены средние значения согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию.

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Кировское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом

назначение многоквартирный дом

использование жилое

адрес объекта Ленинградская область
или Кировский район
местоположение г.Отрадное
17-я линия
дом № 30а

Составлен по состоянию на 1 декабря 2009г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

964

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

II. Учет запрещений и арестов

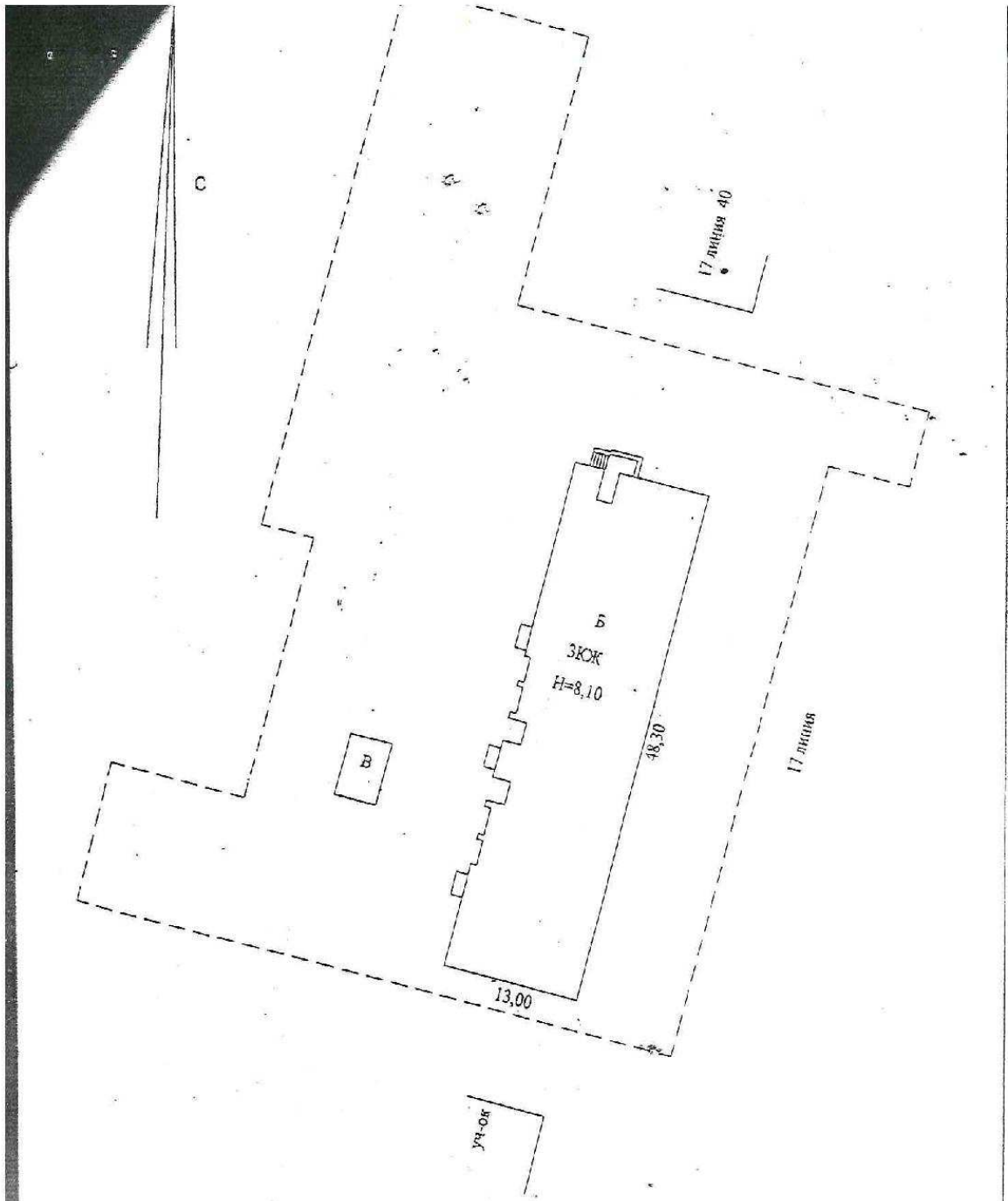
НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта	—	11. Площадь нежилых помещений, кв.м	<u>71,2</u>
2. Число этажей: надземных: <u>3</u> подземных: <u>нет</u>		12. Год постройки	<u>2009</u>
3. Площадь застройки, кв.м	<u>636,2</u>	13. Год последнего капремонта	—
4. Объем здания, куб.м	<u>4999</u>	14. Стоимость восстановительная в ценах 1969 г., руб.	<u>146388</u>
5. Общая площадь, кв.м	<u>1371,7</u>	15. Стоимость действительная в ценах 1969 г., руб.	<u>139068</u>
6. Площадь квартир*, кв.м	<u>1140,4</u>	16. Балансовая стоимость, руб.	—
7. Жилая площадь, кв.м	<u>568,8</u>	17. Физический износ, %	<u>5</u>
8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м	—	18. Эксплуатационная организация	
9. Число лестниц	<u>4</u>		
10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м	—		

* соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблиинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНВ.1.0660.06.09)



замечание: 1. Жилой дом (Лит А) снесен.
 Объект под Лит В не проинвентаризирован.

РФ	"Кировское БТИ"		инв. №964
лист №1	Схема земельного участка расположенного по адресу: 17 линия, д. 30а в г. Отрадное Кировского р-на		
Дата		ФИО	Подпись
01.12.09	Исполнитель	Завьялова В.В.	<i>[Signature]</i>
01.12.09	Проверил	Шишминцева Н.Н.	<i>[Signature]</i>

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Новые строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано- вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Арочные проезды		
	в том числе							в том числе				в том числе		
	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия
проезд	тротуар	детские		спортивн.	асфальт									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

VI. Благоустройство площади строения

1	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро- освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	Лифтов		мусоропроводов
				центральное	печное						грузо- пассажирских	пассажирских	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Всего	1371,7	1371,7	1371,7	1371,7		1371,7	1371,7	1371,7					
В кварт	1140,4	1140,4	1140,4	1140,4		1140,4	1140,4	1140,4					

ГУП "Леноблинвектаризация"
АРМ БТИ (V16.1.9060.06.09)

VII. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

Характеристика квартир по числу комнат	Количество квартир	Общая площадь, кв. м	В т.ч. площадь, кв. м	
			квартир	жилая
1 - комнатные	22	675,6	675,6	322,2
2 - комнатные	8	349,0	349,0	178,9
3 - комнатные	2	115,8	115,8	67,7
4 - комнатные				
5 - комнатные				
6 - комнатные				
7 - комнатные				
8 - комнатные				
Всего квартир	32	1140,4	1140,4	568,8

VIII. Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно - планировочных особенностей

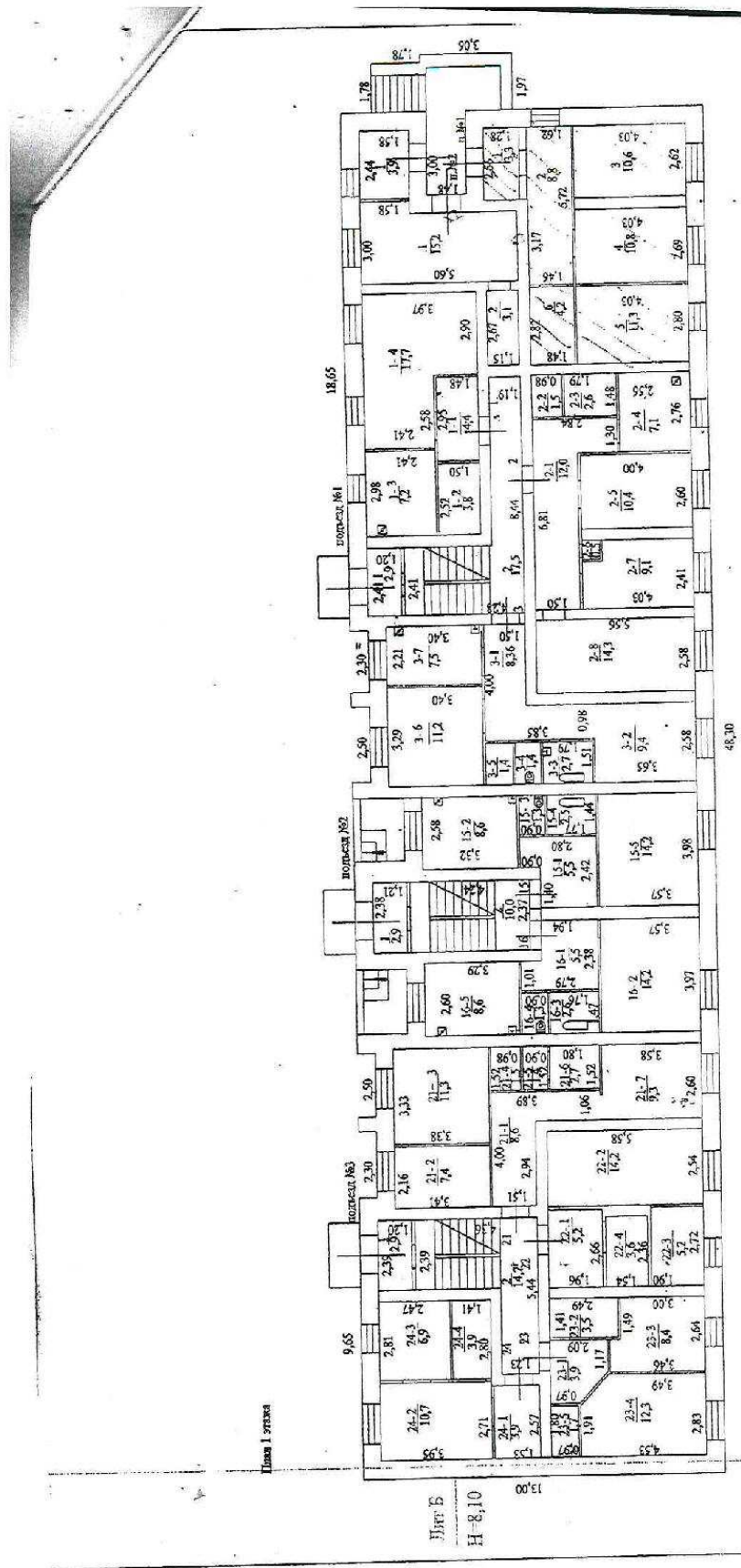
Расположение жилых помещений	Количество жилых		Площадь, кв. м	
	квартир	комнат	квартир	жилая
В квартирах	32	44	1140,4	568,8
В помещениях коридорной системы				
В общежитиях				
Из площади квартир расположено	в мансардных этажах			
	в цокольных этажах			
	в подвалах			

IX. Распределение площади встроенных нежилых помещений

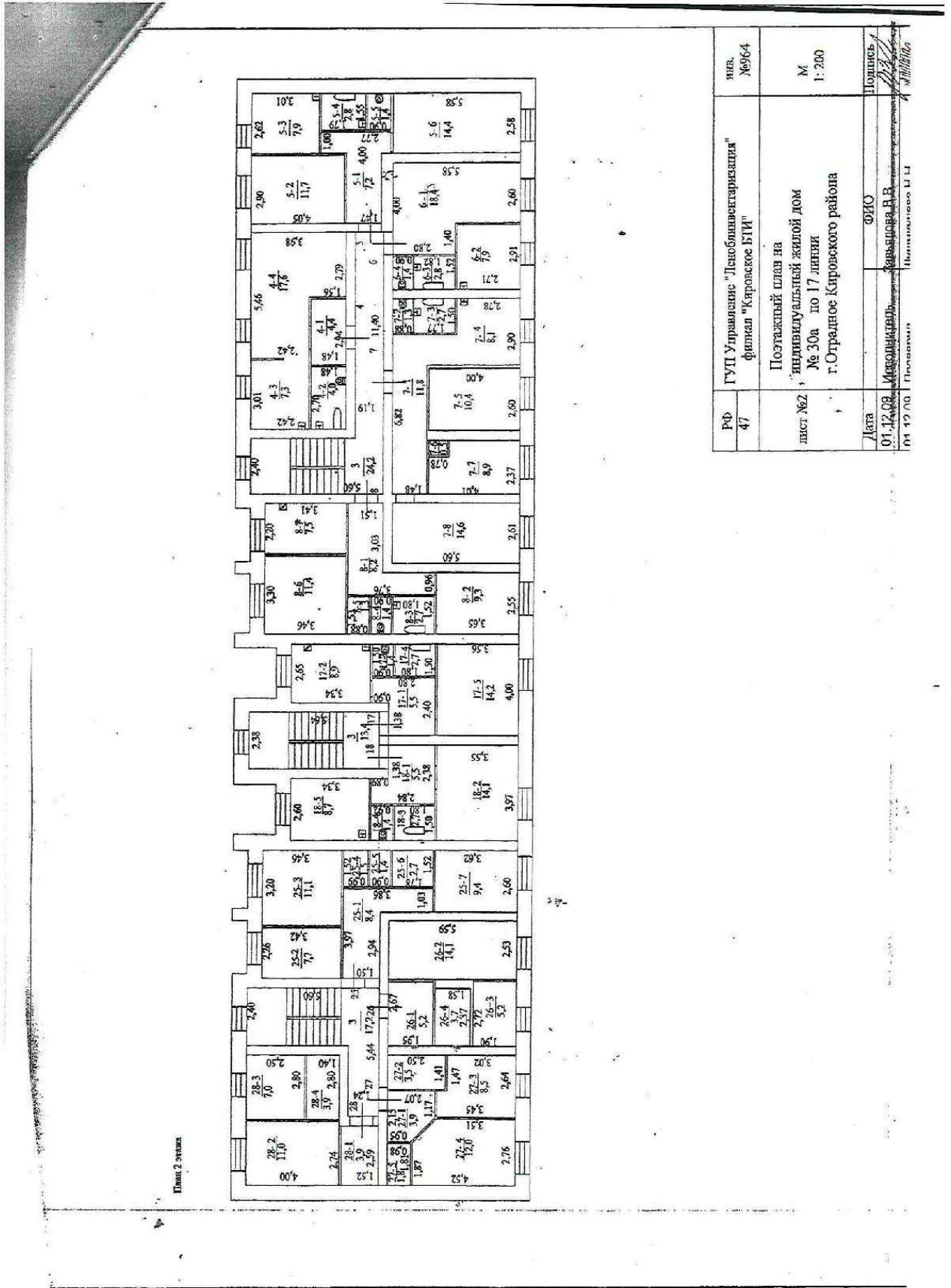
Тип встроенного помещения	Общая площадь, кв. м	В т.ч. площадь, кв. м	
		помещения	основная
Торговое			
Производственное			
Складское			
Бытового обслуживания			
Гараж	18,3	18,3	15,2
Учреждение			
Общественного питания			
Школьное			
Учебно - научное	49,0	49,0	32,7
Лечебно - санитарное			
Культурно - просветительное			
Театрально - зрелищное			
Творческие мастерские	3,9	3,9	3,9
Прочее	71,2	71,2	51,8
ВСЕГО			

* соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 1)

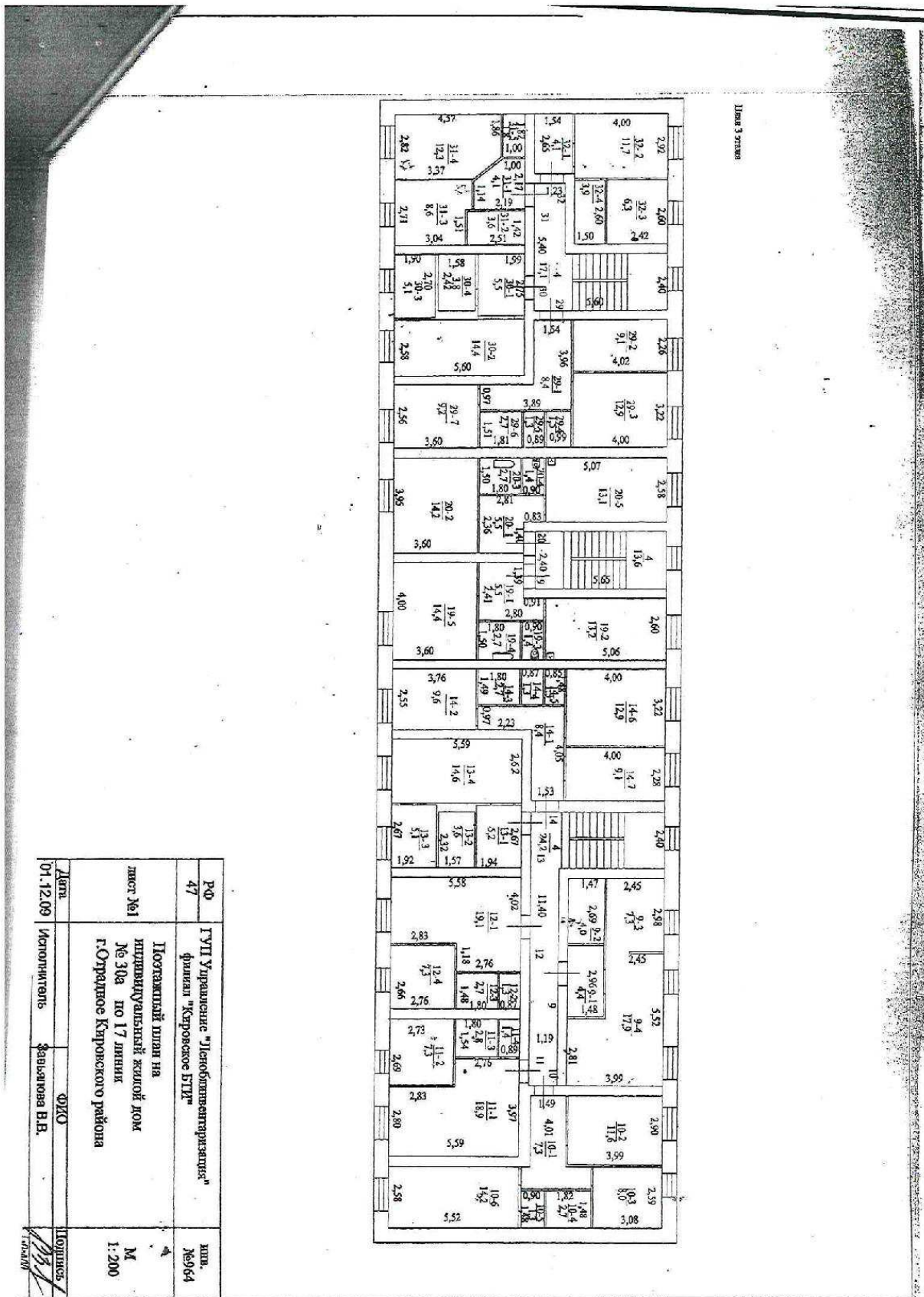
ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ ЕТИ (016.1.9960.06.09)



ИФ	47	ГТУ Управление "Генобъекттехника"	ИФ	№964
лист №1		Филиал "Кировское БТИ"	М	1:200
Дата	01.12.09	Исполнитель	Завьялова В.В.	Подпись
	01.12.09	Проверил	Шилинцева Н.Н.	



РФ	ГРУП Управление "Лесобинвестгаражи"	кв. №964
47	филиал "Кировское БТИ"	
лист №2	Поставный план на индивидуальный жилой дом № 30а по 17 линии г.Отрадное Кировского района	М 1: 200
Дата	ФИО	Подпись
01.12.09	Иванович В.В.	<i>[Signature]</i>
01.12.09	Иванович В.В.	<i>[Signature]</i>



Х. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартира	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв. м	в том числе		Высота помещений по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв. м	Примечание	
							площадь, кв. м	из нее				
								жилая (основная), кв. м				помощная (вспомогательная), кв. м
1	Б	1	1	прихожая	2,95*1,48	4,4	4,4		4,4	2,50		
			2	совмещ. санузел	2,52*1,50	3,8	3,8		3,8			
			3	кухня	2,98*2,41	7,2	7,2		7,2			
			4	жилая комната	2,90*3,97+2,58*2,41	17,7	17,7	17,7				
				Итого по кварт		33,1	33,1	17,7	15,4			
						12,0	12,0		12,0	2,50		
	1	2	1	прихожая	6,81*1,50+1,34*1,30	12,0	12,0		12,0			
			2	туалет	1,50*0,98	1,5	1,5		1,5			
			3	ванная	1,48*1,79	2,6	2,6		2,6			
			4	кухня	2,76*2,56	7,1	7,1		7,1			
			5	жилая комната	2,60*4,00	10,4	10,4	10,4				
			6	шкаф	0,64*0,81	0,5	0,5		0,5			
			7	жилая комната	4,03*2,41-0,74*0,84	9,1	9,1	9,1				
			8	жилая комната	2,58*5,56	14,3	14,3	14,3				
				Итого по кварт		57,5	57,5	33,8	23,7			
						8,3	8,3		8,3	2,50		
	1	3	1	прихожая	4,00*1,50+2,35*0,98	8,3	8,3		8,3			
			2	жилая комната	2,58*3,65	9,4	9,4	9,4				
			3	ванная	1,51*1,79	2,7	2,7		2,7			
			4	туалет	1,52*0,90	1,4	1,4		1,4			
			5	кладовая	1,52*0,90	1,4	1,4		1,4			
			6	жилая комната	3,29*3,40	11,2	11,2	11,2				
			7	кухня	2,21*3,40	7,5	7,5		7,5			
				Итого по кварт		41,9	41,9	20,6	21,3			
						5,5	5,5		5,5	2,50		
	1	15	1	прихожая	2,42*2,80-1,40*0,90	8,6	8,6		8,6			
			2	кухня	2,58*3,32	8,6	8,6		8,6			
			3	туалет	0,90*1,44	1,3	1,3		1,3			
			4	ванная	1,44*1,77	2,5	2,5		2,5			
			5	жилая комната	3,98*3,57	14,2	14,2	14,2				
				Итого по кварт		32,1	32,1	14,2	17,9			
						5,5	5,5		5,5			
	1	16	1	прихожая	2,79*1,01+1,37*1,94	5,5	5,5		5,5			
			2	жилая комната	3,97*3,57	14,2	14,2	14,2				
			3	ванная	1,47*1,76	2,6	2,6		2,6			

Экспликация жилых помещений соответствует определению общей площади жилого помещения, используемому в жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)
 ГУП "Денобливентаризация"
 АРМ БТИ (№16.1.9360.06.09)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самолет. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			4	туалет	1,47*0,90	1,3	1,3		1,3			
			5	кухня	2,60*3,29	8,6	8,6		8,6			
				Итого по кварт		32,2	32,2	14,2	18,0			
1	21	1	1	прихожая	4,00*1,51+1,06*2,38	8,6	8,6		8,6	2,50		
			2	кухня	2,16*3,41	7,4	7,4		7,4			
			3	жилая комната	3,33*3,38	11,3	11,3	11,3				
			4	кладовая	1,52*0,98	1,5	1,5		1,5			
			5	туалет	1,52*0,90	1,4	1,4		1,4			
			6	ванная	1,52*1,80	2,7	2,7		2,7			
			7	жилая комната	2,60*3,58	9,3	9,3	9,3				
				Итого по кварт		42,2	42,2	20,6	21,6			
1	22	1	1	прихожая	2,66*1,96	5,2	5,2		5,2	2,50		
			2	жилая комната	2,54*5,58	14,2	14,2	14,2				
			3	кухня	2,72*1,90	5,2	5,2		5,2			
			4	совмещ. санузел	2,36*1,54	3,6	3,6		3,6			
				Итого по кварт		28,2	28,2	14,2	14,0			
1	23	1	1	прихожая	1,17*2,09+(0,97+2,09)/2*0,98	3,9	3,9		3,9	2,50		
			2	совмещ. санузел	2,49*1,41	3,5	3,5		3,5			
			3	кухня	2,64*3,46-1,49*0,46	8,4	8,4		8,4			
			4	жилая комната	4,53*1,91+(4,53+3,49)/2*0,92	12,3	12,3	12,3				
			5	кладовая	1,80*0,97	1,7	1,7		1,7			
				Итого по кварт		29,8	29,8	12,3	17,5			
1	24	1	1	прихожая	2,57*1,53	3,9	3,9		3,9	2,50		
			2	жилая комната	2,71*3,95	10,7	10,7	10,7				
			3	кухня	2,81*2,47	6,9	6,9		6,9			
			4	совмещ. санузел	2,80*1,41	3,9	3,9		3,9			
				Итого по кварт		25,4	25,4	10,7	14,7			
				Итого по 1 этажу		322,4	322,4	158,3	164,1			
2	4	1	1	прихожая	2,94*1,48	4,4	4,4		4,4	2,50		
			2	совмещ. санузел	2,70*1,48	4,0	4,0		4,0			
			3	кухня	3,01*2,42	7,3	7,3		7,3			
			4	жилая комната	2,79*3,98+2,42*2,67	17,6	17,6	17,6				
				Итого по кварт		33,3	33,3	17,6	15,7			
2	5	1	1	прихожая	1,47*4,00+1,02*1,0+0,97*0,30	7,2	7,2		7,2	2,50		
			2	жилая комната	2,90*4,05	11,7	11,7	11,7				

ГУП "Ленблизинвентаризация"
АРМ БТИ (ИП 1.9060.06 09)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартира	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв. м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв. м	Примечание
							площадь, кв. м	из нсс				
								жилая (основная), кв. м	подсобная (вспомогательная), кв. м			
1			3	кухня	2,62*3,01	7,9	7,9		7,9			
			4	ванная	1,55*1,79	2,8	2,8		2,8			
			5	туалет	1,55*0,90	1,4	1,4		1,4			
			6	жилая комната	2,58*5,58	14,4	14,4	14,4				
				Итого по кварт		45,4	45,4	26,1	19,3			
2	6		1	жилая комната	2,60*5,58+1,40*2,80	18,4	18,4	18,4		2,50		
			2	кухня	2,91*2,71	7,9	7,9		7,9			
			3	ванная	1,52*1,82	2,8	2,8		2,8			
			4	туалет	1,52*0,90	1,4	1,4		1,4			
				Итого по кварт		30,5	30,5	18,4	12,1			
2	7		1	прихожая	1,26*1,35+6,82*1,48	11,8	11,8		11,8	2,50		
			2	туалет	1,48*0,88	1,3	1,3		1,3			
			3	ванная	1,50*1,77	2,7	2,7		2,7			
			4	кухня	2,90*2,78	8,1	8,1		8,1			
			5	жилая комната	2,60*4,00	10,4	10,4	10,4				
			6	шкаф	0,63*0,74	0,5	0,5		0,5			
			7	жилая комната	2,37*4,01-0,78*0,73	8,9	8,9	8,9				
			8	жилая комната	2,61*5,60	14,6	14,6	14,6				
				Итого по кварт		58,3	58,3	33,9	24,4			
2	8		1	прихожая	3,76*0,96+3,03*1,51	8,2	8,2		8,2	2,50		
			2	жилая комната	2,55*3,65	9,3	9,3	9,3				
			3	ванная	1,52*1,80	2,7	2,7		2,7			
			4	туалет	1,52*0,90	1,4	1,4		1,4			
			5	кладовая	1,53*0,88	1,3	1,3		1,3			
			6	жилая комната	3,30*3,46	11,4	11,4	11,4				
			7	кухня	2,20*3,41	7,5	7,5		7,5			
				Итого по кварт		41,8	41,8	20,7	21,1			
2	17		1	прихожая	2,40*2,80-1,38*0,90	5,5	5,5		5,5	2,50		
			2	кухня	2,65*3,34	8,9	8,9		8,9			
			3	туалет	1,50*0,90	1,4	1,4		1,4			
			4	ванная	1,50*1,80	2,7	2,7		2,7			
			5	жилая комната	4,00*3,56	14,2	14,2	14,2				
				Итого по кварт		32,7	32,7	14,2	18,5			
2	18		1	прихожая	2,38*2,84-1,38*0,89	5,5	5,5		5,5	2,50		
			2	жилая комната	3,97*3,55	14,1	14,1	14,1				

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ, ОГРН 1.9060.06.099

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв. м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самоволь пересоборудов. площадь, кв. м	Примечание
							площадь, кв. м	из нее				
								жилая (основная), кв. м	подсобная (вспомогательная), кв. м			
1			3	ванная	1,50*1,80	2,7	2,7		2,7			
			4	туалет	1,50*0,92	1,4	1,4		1,4			
			5	кухня	2,60*3,34	8,7	8,7		8,7			
				Итого по кварт		32,4	32,4	14,1	18,3			
2	25	1		прихожая	3,97*1,50+2,36*1,03	8,4	8,4		8,4	2,50		
			2	кухня	2,26*3,42	7,7	7,7		7,7			
			3	жилая комната	3,20*3,46	11,1	11,1	11,1				
			4	кладовая	1,52*0,99	1,5	1,5		1,5			
			5	туалет	1,52*0,90	1,4	1,4		1,4			
			6	ванная	1,52*1,78	2,7	2,7		2,7			
			7	жилая комната	2,60*3,62	9,4	9,4	9,4				
				Итого по кварт		42,2	42,2	20,5	21,7			
2	26	1		прихожая	2,67*1,95	5,2	5,2		5,2	2,50		
			2	жилая комната	5,59*2,53	14,1	14,1	14,1				
			3	кухня	2,72*1,90	5,2	5,2		5,2			
			4	совмещ. санузел	2,37*1,58	3,7	3,7		3,7			
				Итого по кварт		28,2	28,2	14,1	14,1			
2	27	1		прихожая	1,17*2,07+(0,95+2,07)/2*0,98	3,9	3,9		3,9	2,50		
			2	совмещ. санузел	1,41*2,50	3,5	3,5		3,5			
			3	кухня	3,45*2,64-1,47*0,43	8,5	8,5		8,5			
			4	жилая комната	4,52*1,87+(4,52+3,51)/2*0,89	12,0	12,0	12,0				
			5	кладовая	1,81*0,98	1,8	1,8		1,8			
				Итого по кварт		29,7	29,7	12,0	17,7			
2	28	1		прихожая	2,59*1,52	3,9	3,9		3,9			
			2	жилая комната	2,74*4,00	11,0	11,0	11,0				
			3	кухня	2,80*2,50	7,0	7,0		7,0			
			4	совмещ. санузел	2,80*1,40	3,9	3,9		3,9			
				Итого по кварт		25,8	25,8	11,0	14,8			
				Итого по 2 этажу		400,3	400,3	202,6	197,7			
3	9	1		прихожая	2,96*1,48	4,4	4,4		4,4			
			2	совмещ. санузел	1,47*2,69	4,0	4,0		4,0			
			3	кухня	2,98*2,45	7,3	7,3		7,3			
			4	жилая комната	2,71*2,45+2,81*3,99	17,9	17,9	17,9				
				Итого по кварт		33,6	33,6	17,9	15,7			
3	10	1		прихожая	4,01*1,49+0,83*1,03+0,99*0,45	7,3	7,3		7,3			

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (ИНВ.1.9003.05.09)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв. м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв. м	Примечание
							площадь, кв. м	из нее				
								жилая (основная), кв. м	подсобная (вспомогательная), кв. м			
			2	жилая комната	2,90*3,99	11,6	11,6	11,6				
			3	кухня	2,59*3,08	8,0	8,0		8,0			
			4	ванная	1,82*1,48	2,7	2,7		2,7			
			5	туалет	1,48*0,90	1,3	1,3		1,3			
			6	жилая комната	2,58*5,52	14,2	14,2	14,2				
				Итого по кварт		45,1	45,1	25,8	19,3			
3	11	1	1	жилая комната	2,80*5,59+2,76*1,17	18,9	18,9	18,9		2,50		
			2	кухня	2,73*2,69	7,3	7,3		7,3			
			3	ванная	1,54*1,80	2,8	2,8		2,8			
			4	туалет	1,53*0,89	1,4	1,4		1,4			
				Итого по кварт		30,4	30,4	18,9	11,5			
3	12	1	1	жилая комната	4,02*5,58-2,83*1,18	19,1	19,1	19,1		2,50		
			2	туалет	1,48*0,87	1,3	1,3		1,3			
			3	ванная	1,48*1,80	2,7	2,7		2,7			
			4	кухня	2,66*2,76	7,3	7,3		7,3			
				Итого по кварт		30,4	30,4	19,1	11,3			
3	13	1	1	прихожая	2,67*1,94	5,2	5,2		5,2	2,50		
			2	совмещ. санузел	2,32*1,57	3,6	3,6		3,6			
			3	кухня	2,67*1,92	5,1	5,1		5,1			
			4	жилая комната	2,62*5,59	14,6	14,6	14,6				
				Итого по кварт		28,5	28,5	14,6	13,9			
3	14	1	1	прихожая	4,05*1,53+0,97*2,23	8,4	8,4		8,4			
			2	жилая комната	2,55*3,76	9,6	9,6	9,6				
			3	ванная	1,49*1,80	2,7	2,7		2,7			
			4	туалет	1,49*0,87	1,3	1,3		1,3			
			5	кладовая	1,48*0,85	1,3	1,3		1,3			
			6	жилая комната	3,22*4,00	12,9	12,9	12,9				
			7	кухня	4,00*2,28	9,1	9,1		9,1			
				Итого по кварт		45,3	45,3	22,5	22,8			
3	19	1	1	прихожая	2,41*2,80-1,39*0,91	5,5	5,5		5,5	2,50		
			2	кухня	5,05*2,60	13,2	13,2		13,2			
			3	туалет	0,90*1,50	1,4	1,4		1,4			
			4	ванная	1,50*1,80	2,7	2,7		2,7			
			5	жилая комната	4,00*3,60	14,4	14,4	14,4				
				Итого по кварт		37,2	37,2	14,4	22,8			
3	20	1	1	прихожая	2,36*2,81-1,40*0,83	5,5	5,5		5,5	2,50		

ГУП "Леноблнвентаризация"
АРМ БТИ (ИН. 0000.06.09)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			2	жилая комната	$3,95 \times 3,60$	14,2	14,2	14,2				
			3	ванная	$1,50 \times 1,80$	2,7	2,7		2,7			
			4	туалет	$1,50 \times 0,90$	1,4	1,4		1,4		--	
			5	кухня	$2,58 \times 5,07$	13,1	13,1		13,1			
				Итого по кварт		36,9	36,9	14,2	22,7			
3	29	1	1	прихожая	$3,96 \times 1,54 + 2,35 \times 0,97$	8,4	8,4		8,4	2,50		
			2	кухня	$2,26 \times 4,02$	9,1	9,1		9,1			
			3	жилая комната	$3,22 \times 4,00$	12,9	12,9	12,9				
			4	кладовая	$1,51 \times 0,99$	1,5	1,5		1,5			
			5	туалет	$1,51 \times 0,89$	1,3	1,3		1,3			
			6	ванная	$1,51 \times 1,81$	2,7	2,7		2,7			
			7	жилая комната	$2,56 \times 3,60$	9,2	9,2	9,2				
				Итого по кварт		45,1	45,1	22,1	23,0			
3	30	1	1	прихожая	$2,75 \times 1,99$	5,5	5,5		5,5	2,50		
			2	жилая комната	$2,58 \times 5,60$	14,4	14,4	14,4				
			3	кухня	$1,90 \times 2,70$	5,1	5,1		5,1			
			4	совмещ. санузел	$2,42 \times 1,58$	3,8	3,8		3,8			
				Итого по кварт		28,8	28,8	14,4	14,4			
3	31	1	1	прихожая	$1,14 \times 2,19 + (1,00 + 2,19) / 2 \times 1,03$	4,1	4,1		4,1			
			2	совмещ. санузел	$1,42 \times 2,51$	3,6	3,6		3,6			
			3	кухня	$3,37 \times 2,71 - 1,51 \times 0,33$	8,6	8,6		8,6			
			4	жилая комната	$4,57 \times 1,86 + (4,57 + 3,37) / 2 \times 0,96$	12,3	12,3	12,3				
			5	кладовая	$1,82 \times 1,00$	1,8	1,8		1,8			
				Итого по кварт		30,4	30,4	12,3	18,1			
3	32	1	1	прихожая	$2,65 \times 1,54$	4,1	4,1		4,1	2,50		
			2	жилая комната	$2,92 \times 4,00$	11,7	11,7	11,7				
			3	кухня	$2,60 \times 2,42$	6,3	6,3		6,3			
			4	совмещ. санузел	$2,60 \times 1,50$	3,9	3,9		3,9			
				Итого по кварт		26,0	26,0	11,7	14,3			
				Итого по 3 этажу		417,7	417,7	207,9	209,8			
				ВСЕГО		1140,4	1140,4	568,8	571,6			
Б				лестничные клетки 1 подъезда								
	1		1	тамбур	$2,41 \times 1,20$	2,9						

Литера	Этаж	Номер помещения, квартала	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			2	лестница	$4,28 \cdot 2,41 + 6,03 \cdot 1,19$	17,5						
	3		3	лестница	$2,40 \cdot 5,60 + 9,00 \cdot 1,19$	24,2						
			4	лестница	$2,40 \cdot 5,60 + 9,00 \cdot 1,19$	24,2						
					Итого по подъезду	68,8						
Б				лестничные клетки 2 подъезда								
	1		1	тамбур	$2,38 \cdot 1,21$	2,9						
			2	лестница	$4,24 \cdot 2,37$	10,0						
	2		3	лестница	$2,38 \cdot 5,64$	13,4						
	3		4	лестница	$2,40 \cdot 5,65$	13,6						
					Итого по подъезду	39,9						
Б				лестничные клетки 3 подъезда								
	1		1	тамбур	$2,39 \cdot 1,20$	2,9						
			2	лестница	$4,36 \cdot 2,39 + 3,05 \cdot 1,23$	14,2						
	2		3	лестница	$2,40 \cdot 5,60 + 3,04 \cdot 1,24$	17,2						
	3		4	лестница	$2,40 \cdot 5,60 + 3,00 \cdot 1,23$	17,1						
					Итого по подъезду	51,4						
				Итого	Σ лест. клеток	160,1						
				ВСЕГО	по зданию с лест. клетками	1300,5	1300,5	568,8	571,6			
Б	1		1	тамбур	$2,56 \cdot 1,28$	3,3	3,3		3,3	2,50		
			2	коридор	$5,72 \cdot 1,46 + 2,55 \cdot 0,16$	8,8	8,8		8,8	2,50		
			3	процедурный кабинет	$2,62 \cdot 4,03$	10,6	10,6	10,6				
			4	кабинет	$2,69 \cdot 4,03$	10,8	10,8	10,8				

ГУП "Леноблинвентаризация"
АЭМ БТИ (015.1.9060.06.09)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			5	кладовая лекарственных средств	2,80*4,03	11,3	11,3	11,3				
			6	санузел	2,82*1,48	4,2	4,2		4,2			
				Итого	лечебно-санитарн.	49,0	49,0	32,7	16,3			
Б	1	2								2,50		
			1	кабинет участкового	2,60*5,60+0,4*1,58	15,2	15,2	15,2		2,50		
			2	санузел	2,67*1,15	3,1	3,1		3,1			
				Итого	учреждение	18,3	18,3	15,2	3,1			
Б	1	3		электрощитовая								
			1	электрощитовая	2,44*1,58	3,9	3,9	3,9		2,50		
				Итого	прочее	3,9	3,9	3,9				
				ВСЕГО		71,2	71,2	51,8	19,4			
				В том числе по назначению	учреждение	18,3	18,3	15,2	3,1			
					лечебно-санитарн.	49,0	49,0	32,7	16,3			
					прочее	3,9	3,9	3,9				

ХII. Техническое описание дома или его основных частей и определение износа

ЖИЛОЙ ДОМ ИТЕРА Б
ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ I
ОТДЕЛКИ

ГОД ПОСТРОЙКИ 2009
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 3

СБОРНИК № 28
ТАБЛИЦА № 16в

№ п/п	Наименование элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельн. вес после цк	Процент износа	Проц. износа к стоимости
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	монолитный железобетонный	мелкие повреждения цокольной части - трещины, местные выбоины	9	1	9	5	0.45
2	Стены	кирпичные толщиной в 2,5 кирпича	отдельные трещины и выбоины	27	1	27	5	1.35
3	и перегородки	пазогребневые, кирпичные						
4	Перекрытия а) междуэтажное б) чердачное	из сборных железобетонных панелей деревянные, не утепленные по балкам	трещины в местах примыканий к стенам	11	1	11	5	0.55
5	Кровля	из металлочерепицы по деревянным стропилам	единичные щели и неплотное примыкание черепиц	3	1	3	5	0.15
6	Полы	бетонные	мелкие повреждения	6	1	6	5	0.3
7	Проемы а) окна б) двери	металлопластиковые металлические	мелкие повреждения отливов	11	1	11	5	0.55
8	Отделка внутренняя	мокрая штукатурка стен, потолков, облицовка кафелем сан. узлов	волосные трещины и сколы местами	16	1	16	5	0.8
9	Сан и эл-тех. устр-ва		хорошее	11	1	11	5	0.55
	Центр. отопление	от автономных газ. котлов						
	Водопровод	центральный						
	Гор. водоснабжение	от газ. котлов						
	Ванны	есть						
	Вентиляция	естественная						
	Газоснабжение	сетевое						
	Канализация	локальные очистные сооружения						
	Раковина	есть						
	Унитаз	есть		6	1	6	5	0.3
	Прочие работы	отмостка, лестницы, крыльца, вход в техподполье						
10			ИТОГО		100		100	5.00

Процент износа приведенный к 100 = $5,00 * 100 / 100,00 = 5$

техническое описание дома или его основных частей и определение...

ПОМЕЩЕНИЯ

ГОД ПОСТРОЙКИ ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ

СБОРНИК № 4 ТАБЛИЦА № 47

КАПИТАЛЬНОСТИ I ВИД

КИ простей

Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после ик	Процент износа	Процент износа к строению
2	3	4	5	6	7	8	9
плоскост	ж/бетонный монолитный	мелкие повреждения цокольной части - трещины. Местные выбоины	4	1	4	5	0.2
стены	кирпичные толщиной в 2,5 кирпича	мелкие единичные трещины и местами выбоины в керамике	22	1	22	5	1.1
перегородки	газоблочные, кирпичные	мелкие повреждения и трещины	5	1	5	5	0.25
перекрытия	из сборных железобетонных плит	трещины в местах примыканий к стенам	12	1	12	5	0.6
полы			7				
столы	бетонные	единичные мелкие сколы	12	1	12	5	0.6
окна	металлопластиковые	мелкие повреждения отливов	10	1	10	5	0.5
двери	металлические						
лестницы и крыльца	из бетона	выбоины	4	1	4	5	0.2
отделка внутренняя			8				
сан-тех. устр-ва		хорошее	5	1	5	5	0.25
центр. отопление	от автономного водонагрев. котла						
водопровод	центральный						
канализация	локальные очистные сооружения						
сан-тех. устр-ва		хорошее	6	1	6	5	0.3
электроосвещение	скрытая проводка, в металлотрубках		5				
Прочие работы							
		ИТОГО	100		80		4.00

коэффициент износа приведенный к 100 = $4,00 * 100 / 80,00 = 5$

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. Измер. после цен. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер с погр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
Б	Жилые дома	28	16в	м3	24,70	1,00	24,70		1,2098	29,88	4748	141870	5	13477
	Нежилые помещения	4	47	м3	23,10	0,80	18,48		0,974	18,00	251	4518	5	4292
	Открытое крыльцо											146388		13906
	Итого											146388		13906

Поправки к стоимости измерителя строений и сооружений

Литера	Наименование строения	Тип поправки	Величина	Описание
Б	Жилые дома	коэф. к ст.измер. (увелич в %)	1,1	наличие газа
		коэф. к ст.измер. (уменьш в %)	0,5	отсутствие радио
		коэф. к ст.измер. (уменьш в %)	0,4	отсутствие телефона
		коэф. к стоим. измерителя	1,05	на ср. высоту
		коэф. к стоим. измерителя	1,15	на ср. площадь
	Нежилые помещения	коэф. к ст.измер. (уменьш в %)	0,2	отсутствие радио
		коэф. к ст.измер. (уменьш в %)	2,4	отсутств. телеантенн

Справка о балансовой стоимости не предъявлена.

XVI. Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры

Дата	Действительная стоимость дома в ценах 1969г., руб	Площадь дома, кв.м	Формула подсчета (п.2/п.3)	Действительная стоимость 1 кв.м в ценах 1969г., руб
1	2	3	4	5
01.12.2009	134776	1300,5	134776 / 1300,5	103,60

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

соответствует определению общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (016.1.9060.06.09)

VI) Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
	(схема) земельного участка	01.12.09		1	
	планы дома	01.12.09	1:200	3	

«28» 12 2009 г.
 «28» 12 2009 г.
 Е.В. Митина
 «28» 12 2009 г.

Исполнил _____
 Проверил _____

В.В. Завьялова.
 Н.И. Шишминцева.
 В.И. Попова

Директор филиала Кировское БТИ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

КВАРТИР ПРОДАЖА ▾ АРЕНДА ▾ НОВОСТРОЙКИ ЦЕНЫ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ


🏠 > Ленинградская область > Кировский р-н > Отрадное > Никольское ш. > 23

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

ПСН (помещение свободного назначения), 131 м², 1/6 э ❤️ **13 490 000 ₹** 102 97€

🔒 ⚠️ ↶️ размещено 26.03.26 в 19:51, обновлено 21.04.26 в 21:00 👁️ 1 📧 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ


№ 360-846-983



Продавец:
Clever Grad
Агентство недвижимости
130 объявлений

📞 ПОЗВОНИТЬ

Это же предложение от:
Cian.ru
13 990 000 ₹
Опубликовано: 27 Апрель 2025 в 12:16 PM
Обновлено: 4 Февраль 2026 в 5:04 PM



131 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1 из 6
ЭТАЖ

13 490 000 ₹
СТОИМОСТЬ

Ленинградская область, Кировский р-н, Отрадное, Никольское ш., 23

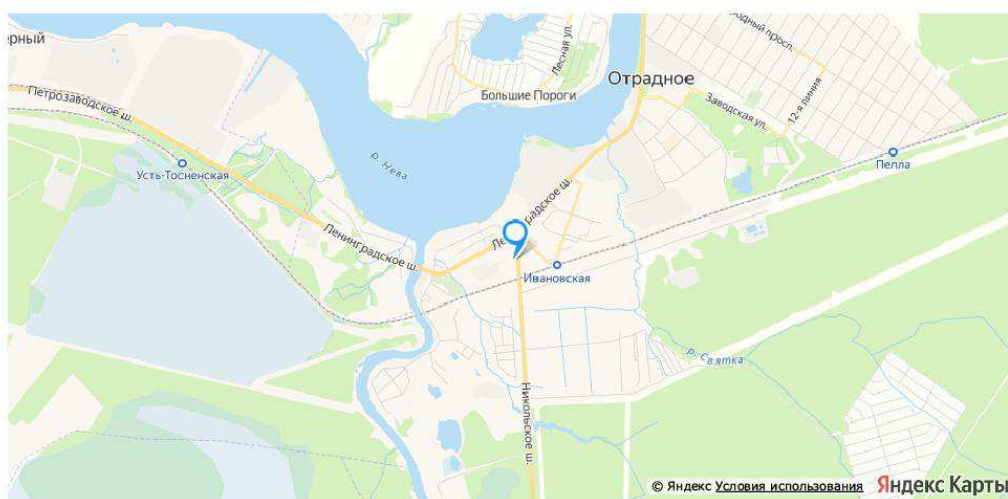
Продается на первом этаже с отдельным входом коммерческое помещение общей площадью 131 кв.м. Номер объекта: 100_198. Помещение находится в многоэтажном доме на Никольском ш. при въезде в г. Отрадное, в самом густонаселенном районе многоэтажных домов, являющимся центром притяжения жителей города. Помещение видно с дороги! Располагается на 1 этаже. 1 отдельный вход - со стороны улицы. На данный момент помещение свободно. Сделан ремонт, установлены пластиковые стеклопакеты. Помещение может подойти практически под любой вид деятельности.

магазина со складом, офиса, кафе, медицинского центра или другого бизнеса. Все коммуникации. Электричество 15 кВт. Вентиляция. Высота потолков 3.20 м. Имеется место для рекламного баннера на здании вдоль дороги. Звоните! Будем рады ответить на все имеющиеся вопросы и запланировать показ в удобное для Вас время!

Связаться с продавцом

Clever Grad
Агентство недвижимости
130 объявлений

ПОЗВОНИТЬ



Информация о псн (помещение свободного назначения)



ОТОПЛЕНИЕ

Площадь	131 м ²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 6		
Инфраструктура	магазин		

Связаться с продавцом

Clever Grad
Агентство недвижимости
130 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

Источник объявления: [Cian.ru](#)

Больше вариантов для поиска коммерческой недвижимости

Ленинградская область, Кировский р-н, Отрадное, Никольское ш., 23

Свободного назначения Соб... 13 000 000 Р за всё Алексей 8 958 599-48-99 Написать сообщение

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Федоровское

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения Собственность 406 м²

13 000 000 Р
за всё

32 020 Р за м²

Визбранное Сравнить Скачать презентацию



8 958 599-48-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Алексей

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Данные подтверждены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 406 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.2 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 30 кВт,
можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охв

Все плюсы и минусы локации

Сообщения 99+



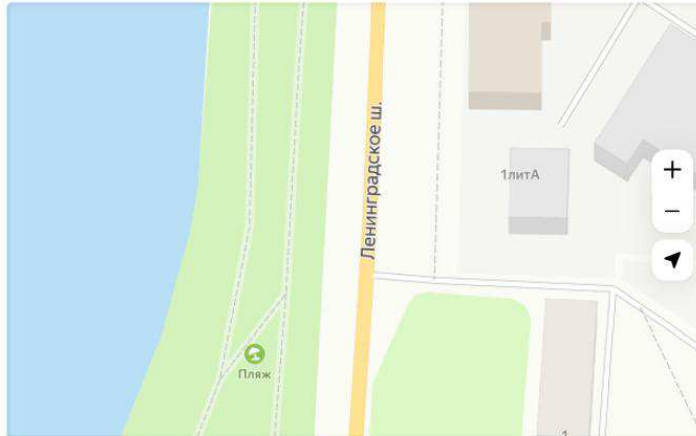
Алексей
Свободного назнач... 13 000 000 Р
Кажется, вы собирались позвон...

6:49

Расположение

Ленинградская обл., Кировский р-н, Отраденское
городское поселение, Отрадное, Лесная ул., 1

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается ниже рыночной цены Не пропустите .

СОБСТВЕННОСТЬ !

Возможен Обмен на авто, спец техника

Продается готовое помещение под коммерцию Высота потолков 2.2 метра!
Нежилое помещение!сдавать данный объект можно минимум за 170000Р
.Подвальное помещение, цокольный этаж

Идеальное предложение для вашего бизнеса! Продается просторное и
светлое помещение площадью 406 кв.м в жилом доме по адресу: Лен. Обл.
Кировский район г. Отрадное ул Лесная д 1 По документам оформлено как
нежилое помещение! Помещение полностью готово к эксплуатации и
предлагает широкие возможности для воплощения ваших бизнес-идей.

Преимущества:

—Автономный вход: Отдельный вход обеспечивает независимый доступ и
комфорт для ваших клиентов и сотрудников.

—Коммуникации: Центральное отопление, обеспечивающее комфортную
температуру в любое время года. Разводка электрики выполнена современно
и безопасно.

—Удобное расположение: г. Отрадное перспективный район с развитой
инфраструктурой. Всегда есть парковочные места для автомобилей.

—Сухо и тепло:

—Нежилое помещение: Позволяет использовать помещение для широкого
спектра коммерческой деятельности без ограничений.

Помещение подойдет для различных видов бизнеса, таких как:

—Офис: Разделение на кабинеты, организация open space.

Сообщения ⁹⁹⁺



Алексей
Свободного назнач... 13 000 000 Р
Кажется, вы собирались позвон...

6:49

Свободного назначения Соб... 13 000 000 Р за всё

Алексей

- Салон красоты / Парикмахерская: Зонирование под парикмахерский зал, кабинеты косметологии, маникюра/педикюра.
 - Мастерская: Ремонт обуви, одежды, изготовление ключей, мелкий ремонт техники.
 - Склад / Пункт хранения: Индивидуальные ячейки для хранения вещей, архив.
 - Фотостудия: Организация профессиональной фото- и видеосъемки.
 - Танцевальная студия / Студия йоги / Фитнес-зал: (Учитывайте высоту потолков - 2.2 метра)
 - Детский развивающий центр / Игровая комната: Организация развивающих занятий, кружков, детских праздников.
 - Коворкинг: Организация рабочих мест для фрилансеров и удаленных сотрудников, проведение мероприятий.
 - Антикафе: Пространство для отдыха, общения и игр (с соблюдением всех норм).
 - Хостел / Мини-гостиница: (При соответствии всем требованиям).
 - Сервисный центр: Ремонт телефонов, компьютеров, бытовой техники.
 - Швейное ателье: Пошив и ремонт одежды.
 - Типография / Полиграфия: Печать визиток, листовок, буклетов.
 - Ветеринарный кабинет / Небольшая клиника: (С учетом всех требований к организации ветеринарной деятельности).
 - Юридическая консультация / Нотариальная контора: Предоставление юридических услуг.
 - Спортзал: (С учетом высоты потолков).
 - Бильярдная / Игровая комната:
 - Мастерская для хобби: Керамика, живопись, моделирование и другие творческие занятия.
 - Учебный центр / Курсы: Проведение курсов, тренингов, мастер-классов.
 - Студия звукозаписи: Небольшая студия звукозаписи для работы над музыкальными проектами.
 - Кулинарная студия: Организация кулинарных мастер-классов, проведение дегустаций.
 - Потолок: покрашен белым цветом частично
 - Коммуникации: все коммуникации (электрика, водопровод, канализация)
- Звоните! Организирую показ в удобное для вас время! Обмен на автомобиль, спец техника .

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Продается помещение свободного назначения. 235.7 м²

Ленинградская область, Кировский район, Павлово пгт, Советская ул.
А Кола шоссе 43 км от КАД А Московское, М-10 шоссе 50 км

История цены

29 сен 2025

3 июн 2025

8 000 000 ₽  

8 000 000 ₽ ▲ 1 200 000 ₽ 33 942 ₽

6 800 000 ₽ 12 622 ₽

Показать телефон



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперт

 Документы проверены



РИЕЛТОР

Ирина Ладыжинская

★ 2,8 · 9





Площадь
235,7 м²











Этаж
1 из 5

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

-  Охват населения
-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренты в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услуги
предоставляет
ООО «Бест-
Плейс», ОГРН:
5167746245960

Вашему вниманию предлагается на продажу нежилое помещение 235, 7 кв. м. с косметическим ремонтом, с отдельным входом. Нежилое помещение в 2 этажа. В помещении имеется два отдельных входа. Удобная транспортная развязка, до метро Рыбацкое транспортом 40 минут, в шаговой доступности ж/д до Ладожского вокзала. Один собственник. Собственник физическое лицо. Звоните.

Возможное назначение

Офис

Недвижимость в Санкт Петербурге и ЛО Купить Коммерческая недвижимость Офис Купить офис, 48 м²

сейчас, 2 просмотра



48 м², офис
3 200 000 ₽ 66 667 ₽ за м²

онлайн показ



+7 (906) 561-32-42



Кузнецова Светлана Константи
Агентство «У Кого Спросить?»

городской посёлок Павлово, Ленинградский проспект, 165
Обухово 51 мин. 🚗
Рыбацкое 53 мин. 🚗

Добавить заметку

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

Транспорт

Очень низкая

🔍 Уточните у Недвижимость AI

Расскажи про плюсы и минусы

Расскажи подробнее

Свой вопрос

48 м²

общая

2 этаж

из 3

офис

назначение



66 667 ₽ за м²



Бизнес-центр



Отделка — косметический ремонт



Вход отдельный



Отопление

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата снятия



Продажа 50 м²
2 этаж

4 млн ₽
80 000 ₽ м²

13.01.2026
В экспозиции 30 д.

[В историю объявлений](#)

Описание

Код объекта: 1328829.

Предлагается к продаже офисное помещение 48м2 по адресу : Ленинградская область, Кировский район , пгт Павлово, проспект Ленинградский, кадастровым номером 47:16:0000000:41093

Помещение светлое , тёплое , качественно оборудовано , имеется туалет внутри помещения.

НЕДВИЖИМОСТЬ AI



душевая кабина, раковина и отдельный угол для кухонного гарнитура.
 Павлово - посёлок городского типа в Кировском районе Ленинградской области ,
 административный центр Павловского городского поселения, находится при впадении реки
 Мга в Неву. Расположен в западной части района.
 Собственник один, собственность менее 5-ти лет, договор купли-продажи, показываем полную
 стоимость в договоре.
 Торговый центр , где расположено коммерческое помещение утопает в зелени , вся
 инфраструктура имеется по близости. Во дворе , почта, в пешей доступности магазин Магнит,
 администрация, ходит в течении 30 минут рейсовый автобус до метро Рыбацкое. Прямая
 продажа.

Агентство «У Кого Спросить?»

 Год основания 2019  273 объекта

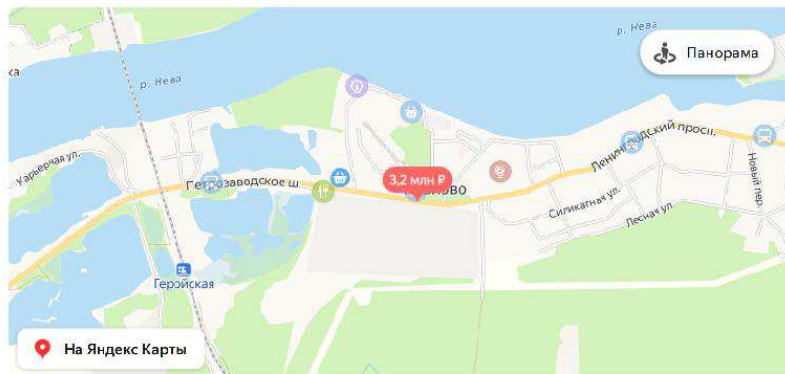
Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Расположение


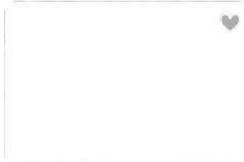
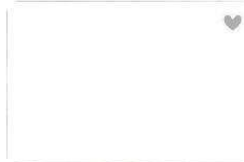
городской посёлок Павлово, Ленинградский проспект, 16Б
 Обухово 51 мин.  Рыбацкое 53 мин.

 река Нева 9 мин. пешком  Станция Обухово 51 мин. на транспорте

Предложения рядом Инфраструктура Транспорт



Ранее вы смотрели

- | | | |
|---|---|--|
|  |  |  |
| 12 000 000 ₽ | 1 050 000 ₽ в месяц | 800 000 ₽ в месяц |
| 136 м² · помещение свободного назна... | 460 м² · склад | 1000 м² · склад |
| Кировский район, Отрадное,
улица Дружбы, 20 | Тосненский район, Фёдоровское
городское поселение, городской... | Тосненский район, Фёдоровское
городское поселение, городской... |
| Показать телефон | Показать телефон | Показать телефон |

Сдам помещение свободног... 600 Р в месяц за м² Денис Юрьевич 8 958 788-66-42 Написать сообщение

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Федоровское

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 306 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



600 Р в месяц за м²

600 Р в месяц за м², залог 183 600 Р

8 958 788-66-42

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость
Ростелеком >

Компания
Подписаться

Надёжный партнёр

1985 объектов в работе

10 лет на Avito

Денис Юрьевич
Контактное лицо

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 306 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ленинградская обл., Кировский р-н, Отраденское городское поселение, Отрадное, Центральная ул., 4

Скрыть карту

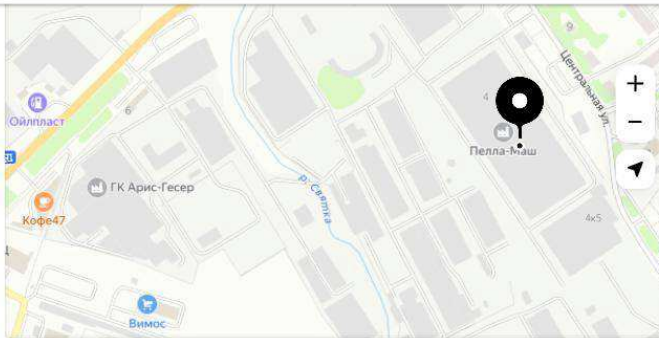
Сообщения 99+



АН "Твой Новый Дом 47"
Юридический а... 10 000 Р в месяц
Чат создан. Задайте вопрос и до...

8:00

Сдам помещение свободног... 600 Р в месяц за м² Денис Юрьевич



Описание

Сдаются нежилые помещения, от 20 кв.м., находящиеся на 1-ом этаже одноэтажного здания, расположенного по адресу: Ленинградская область, Отрадное, ул. Центральная д. 2 под ПСН. Общая площадь свободных помещений 306 кв.м. Залог в размере месячной оплаты. Цена указана за ПСН для остальных вариантов цена договорная.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Главная > ... > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 41 м²

Избранное Сравнить Скачать презентацию

600 Р
в месяц за м²

600 Р в месяц за м², без залога

8 938 807-25-09



[александр](#)

Компания

На Авито с 2013 года

Данные подтверждены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 41 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 Р](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

Сообщения ⁹⁹⁺



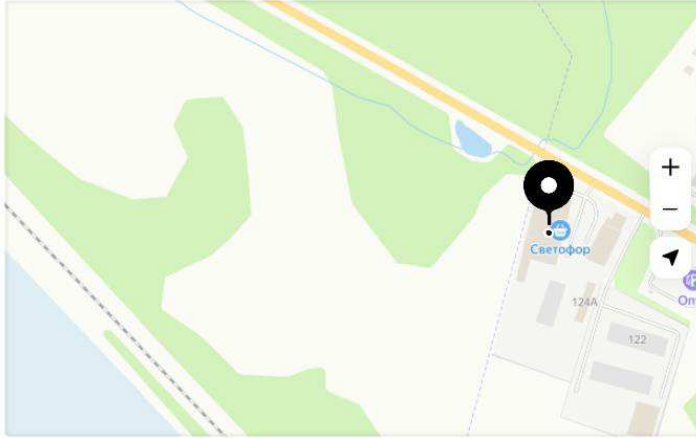
александр

8:08

Свободного на... 600 Р в месяц за м²
Кажется, вы собирались позвонит...

Ленинградская обл., Кировский р-н, Отраденское
городское поселение, город Отрадное, Ленинградское ш.,
124

Скрыть карту



Описание

Сдам помещение 41м2 в развитой торговой зоне (уже находятся магазины Светофор, Фермер, аптека и др.) с очень большой посещаемостью. Освещение, отопление от газовой котельной, вода, канализация, санузел. 600 руб. за м2 включая отопление, электричество по счетчику

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 2464604518 · вчера в 14:42 · 856 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Бц Пионер · Бц Rich Comfort · Бц Втб Арена Парк · Бц Строгино · Бц Кропотк... Ещё 14

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Регионы ▾
Ещё ▾

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



Сообщения ⁹⁹⁺



александр

8:08

Свободного на... 600 Р в месяц за м²
Кажется, вы собирались позвонит...

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Ещё ▾

+ Разместить объявление

Мои объявления



Avito Недвижимость



Поиск по объявлениям

Найти

Федоровское

Главная > ... > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 12 м²

Визбранное

Сравнить

Скачать презентацию

900 Р
в месяц за м²

900 Р в месяц за м², без залога

8 930 227-50-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 12 м²

Аренда части: возможна

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.2 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 6 кВт

Тип аренды: субаренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Стас Агро

Арендодатель

На Авито с 2015 года

Данные подтверждены Эковклад

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения 99+



александр

8:08

Свободного на... 600 Р в месяц за м²
Кажется, вы собирались позвонит...

Насколько объект подходит для бизнеса

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

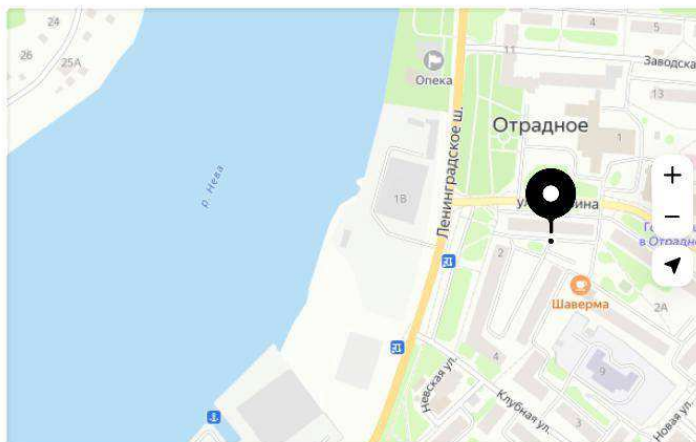
Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ленинградская обл., Кировский р-н, Отрадненское
городское поселение, Отрадное, Невская ул., 9

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдам в аренду помещения от 20 кв.м. под любую торговлю, услуги, офис. КУ
включены в стоимость аренды

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о юридическом лице

ООО «Антарес Консалт»

ИНН 7817326588, ОГРН 1127847344184 от 27.06.2012 г..

Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407.

Местонахождение: 196653, Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407, тел. (812) 244-89-38, spb.antares@yandex.ru

Начиная с 01.01.2015 г. на территории РФ действует система саморегулирования, основанная на редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 27.07.2006 г., предусматривающая членство не менее двух штатных сотрудников юридического лица в саморегулируемой организации оценщиков.

Отмечаем, что ООО «Антарес Консалт» удовлетворяет требованиям редакций Федерального закона «Об оценочной деятельности», действующим после 27.07.2006 г., имеет двух штатных сотрудников – членов саморегулируемой организации оценщиков (СРО), ответственность членов СРО при осуществлении оценочной деятельности застрахована.

Ответственность ООО «Антарес Консалт» при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/50060/25, период страхования с 07.08.2025 г. по 06.08.2026 г., страховая сумма – 5 000 000 рублей.

Порядок и основания наступления дополнительной ответственности регулируется договором № 7811R/776/50060/25 от 17.07.2025 г. между ОАО «АльфаСтрахование» и ООО «Антарес Консалт».

Сведения о штатных сотрудниках ООО «Антарес Консалт», выполнивших оценку

Оценка выполнена следующими оценщиками, являющимися членами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «НКСО» (местонахождение: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, тел.: (495) 748-20-12,) сотрудниками ООО «Антарес Консалт»:

Ободов Александр Валерьевич

Внесен в реестр НП СРО «НКСО» 11.09.2012 г., регистрационный номер 02152.

1) Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной подготовке по оценочной деятельности ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», сер. ПП-3 № 022412, рег. номер 6386 от 04.07.2012 г.

2) Квалификационный аттестат № 040722-1 № 04.07.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (срок действия аттестата: с 04.07.2024 г. по 04.07.2027 г.)

3) Гражданская ответственность Ободова А.В. при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/50059/25, период страхования с 22.08.2025 г. по 21.08.2026 г., страховая сумма – 3 000 000 рублей.

Общий стаж в области оценочной деятельности – более 13-и лет.

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

Требование выполнено.

Настоящим ООО «Антарес Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Антарес Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим оценщик Ободов А.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ободов А.В. 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 Ободов А.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Администрация МО «Город Отрадное»

Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561,

эл. почта: ADMINORG@VK.RU

ИНН 4706023896, КПП 470601001,

Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180),

р/сч 40204810100000002503

Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





30471349

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50059/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «16» июля 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Оценщик Ободов А. В. Дата рождения 10.11.1982 ИНН: 471602086475 Паспорт серия 4103 номер 093865 Выдан Никольским отделением милиции Тосненского района Ленинградской области 22.05.2003

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «22» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» августа 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	2 500,00 (Две тысячи пятьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «22» августа 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

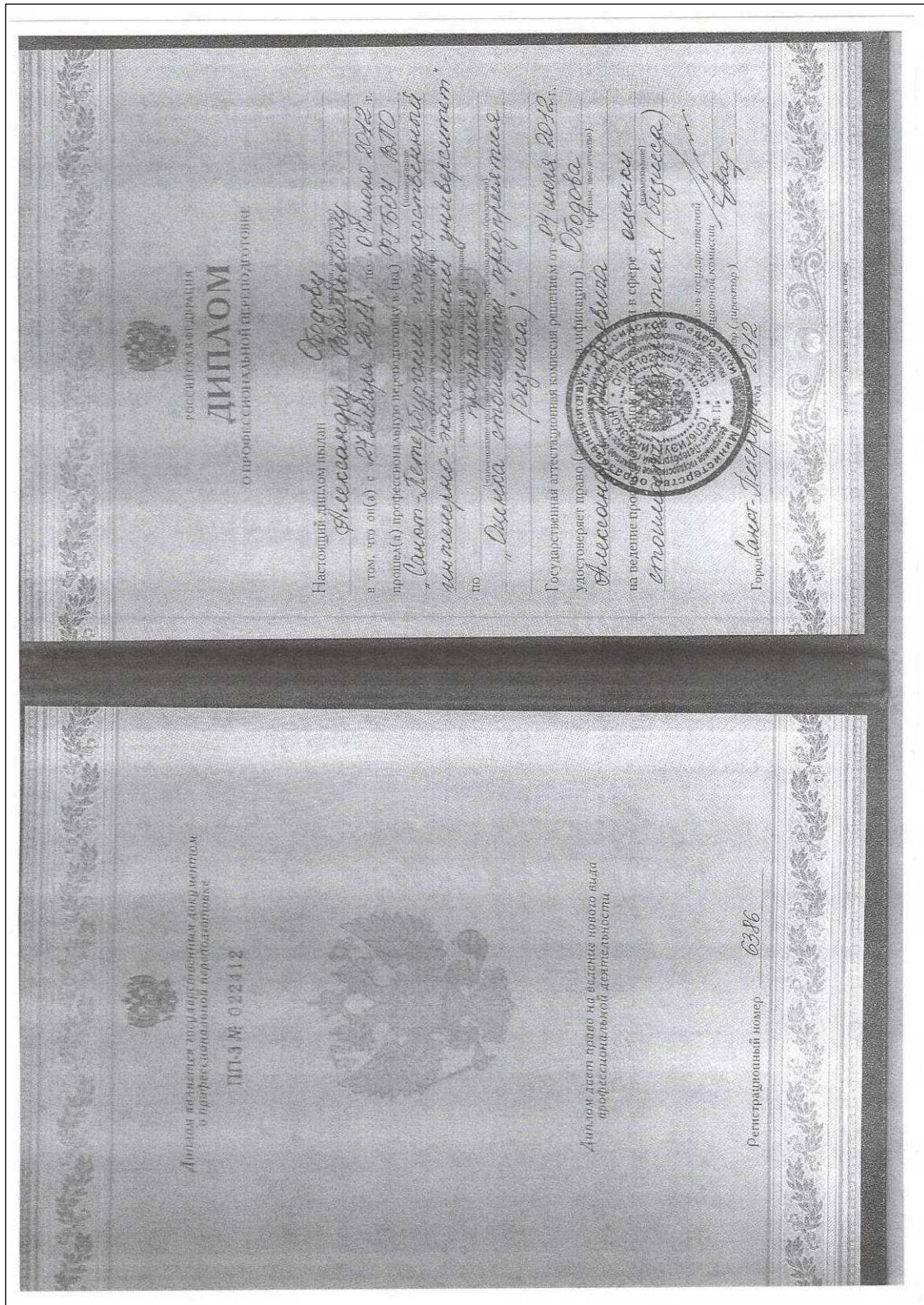
Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков





30491581

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/50060/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» июля 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 771 3056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «АНТАРЕС КОНСАЛТ» 196653, г Санкт-Петербург, г Колпино, Колпинский р-н, ул Карла Маркса, д 13 литера а, помещ 407 ИНН: 7817326588 КПП: 781701001 ОГРН: 1127847344184

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящей Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящей Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящей Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «07» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «06» августа 2026 г. (Период страхования) Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «07» августа 2014г.
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «07» августа 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040722-1 « 04 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ободову Александру Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июля 20 24 г. № 358

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июля 20 27 г.