

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ • КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Отчёт об оценке коммерческого помещения

Помещение 340 м², street-retail (условно) • дата оценки 12.10.2026 • итоговая величина 45 930 000,00 руб.

Объект оценки	нежилое помещение 340 м², 1-й этаж, торговое назначение (условно)
Адрес	Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Просвещения, 84, пом. 3-Н (условно)
Право	собственность, обременений нет (по выписке ЕГРН, условно)
Цель оценки	определение рыночной стоимости для продажи
Вид стоимости	рыночная стоимость по 135-ФЗ и ФСО
Дата оценки	12.10.2026; дата осмотра 07.10.2026
Шифр отчёта	ОЦ-КМ-2416 • отчёт об оценке коммерческого помещения
Оценщик	Оценщик — член СРО (роль)

45 930 000,00

руб. итоговая величина

135 088

руб. за 1 м²

1 800

руб./м²/мес. арендная ставка

9,6 %

доходность по ЧОД

Итоговая величина — кратко

Рыночная стоимость помещения на 12.10.2026 составляет **45 930 000,00 руб.** (135 088 руб. за 1 м²), округлённо — 45 930 000 руб.

Величина получена согласованием: доходный подход (вес 60 %) — 46 383 000,00 руб., сравнительный (30 %) — 48 915 000,00 руб., затратный (10 %) — 34 255 000,00 руб. Срок действия итоговой величины — 6 месяцев.

СОСТАВ ОТЧЁТА

9 разделов

№	РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	СТР.
1	Задание на оценку	предмет, цель, вид стоимости, допущения	2
2	Сведения об объекте	характеристики, планировка, осмотр	3
3	Анализ рынка	ставки аренды, капитализация, цены продаж	4
4	Доходный подход	ПВД, потери, ОР, ЧОД, капитализация	5
5	Проверка доходного подхода	чувствительность к ставке	6
6	Сравнительный подход	5 аналогов, корректировки, расчёт	7
7	Затратный подход	замещение, износ, участок	8
8	Согласование и итог	веса, итоговая величина, срок	9
9	Приложения	аналоги, расчёты, документы	9

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

по 135-ФЗ и ФСО

ЭЛЕМЕНТ ЗАДАНИЯ	СОДЕРЖАНИЕ
Объект оценки	нежилое помещение 340 м², кадастровый номер 78:34:0000000:9876 (условно)
Назначение	торговое, street-retail, первый этаж жилого дома
Права	право собственности, подтверждено выпиской ЕГРН
Цель оценки	определение рыночной стоимости для продажи
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	12.10.2026
Срок проведения оценки	07.10.2026 — 14.10.2026
Допущения	помещение свободно от долгосрочных договоров аренды, обременений нет
Ограничения	оценка без стоимости движимого имущества и оборудования арендаторов
Форма отчёта	письменная, в соответствии с требованиями ФСО

ЧТО ОЗНАЧАЕТ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

определение

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются чрезвычайные обстоятельства.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

приняты при оценке

- Оценка выполняется на дату 12.10.2026; последующее изменение рынка не учитывается.
- Помещение осмотрено 07.10.2026, доступ обеспечен, арендатор подтвердил условия пользования.
- Площадь принята по выписке ЕГРН и техническому плану, без натурных обмеров.
- Инженерные системы (вентиляция, электричество, отопление) считаются работоспособными.
- Оценка не учитывает стоимость торгового оборудования, вывесок и отдельных улучшений.
- Отчёт не является заключением о техническом состоянии и не заменяет обследование.

Оценка выполнена по 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» и федеральным стандартам оценки; итоговая величина приведена без учёта НДС.

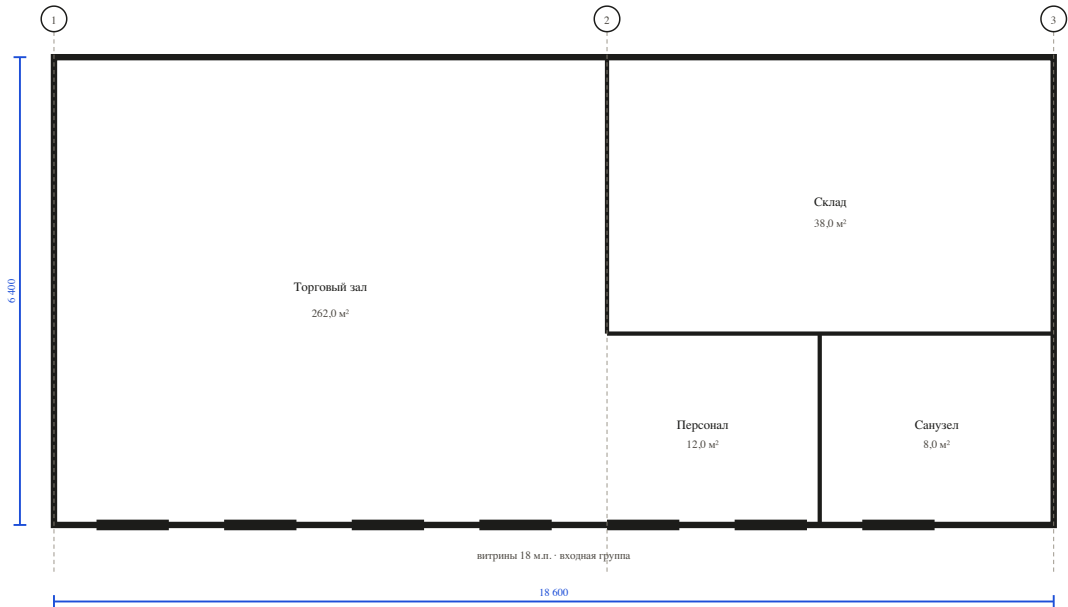
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

по документам и осмотру

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Тип объекта	встроенное нежилое помещение
Общая площадь	340 м²
Торговый зал	262,0 м²
Подсобные помещения	78,0 м² (склад 38,0; персонал 12,0; санузел 8,0; прочее 20,0)
Этаж / этажность	1 / 17
Год постройки	2012
Высота потолков	3,6 м
Витрины	18,0 м.п. остекления по фасаду
Вход	отдельная входная группа с улицы, без подъёма по лестнице
Инженерия	приточно-вытяжная вентиляция, электричество 40 кВт, центральное отопление
Состояние	хорошее, отделка 2023 г., дефектов не выявлено

ПЛАНИРОВКА

по техническому плану



План помещения: торговый зал и подсобные помещения

М 1:200 • 340 м²

Планировка свободная, несущих стен внутри нет: возможно изменение конфигурации без затрагивания конструкций дома.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

07.10.2026

ЭЛЕМЕНТ	СОСТОЯНИЕ	ЗАМЕЧАНИЯ
Витрины и вход	хорошее	стеклопакеты, автоматические двери
Полы	хорошее	керамогранит, без повреждений
Стены и потолок	хорошее	окраска, подвесной потолок
Вентиляция	хорошее	приток и вытяжка работоспособны
Электрика	хорошее	ВРУ 40 кВт, освещение светодиодное
Санузел	удовлетворительное	требуется замены смесителя

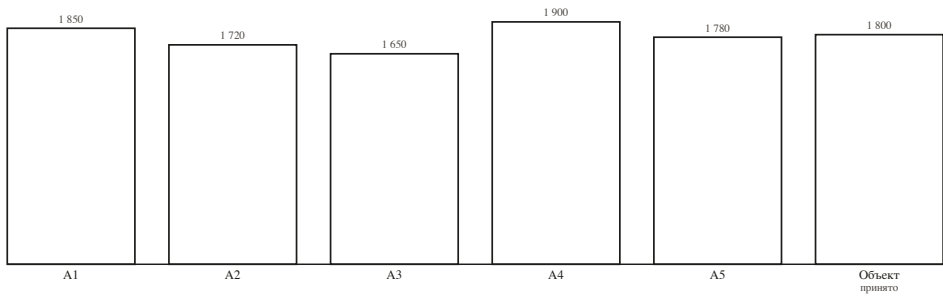
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

окружение и поток

ФАКТОР	ХАРАКТЕРИСТИКА	ОЦЕНКА
Тип улицы	магистральная, 6 полос	высокий трафик
Пешеходный поток	около 1 800 чел./час в пик	выше среднего
Остановки транспорта	2 остановки в 120 м	удобно
Метро	в 900 м (12 минут пешком)	среднее
Парковка	8 машино-мест перед фасадом	ограниченная
Окружение	жилая застройка, офисы, аптека, кафе	благоприятное

АНАЛИЗ РЫНКА

street-retail, Санкт-Петербург



Запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/мес.

по аналогам • 10.2026

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	КОММЕНТАРИЙ
Средняя ставка аренды	1 780 руб./м²/мес.	street-retail, 1-я линия, 250–400 м²
Диапазон ставок	1 650–1 900 руб./м²/мес.	зависит от витрин и потока
Средняя цена продажи	148 000 руб./м²	сегмент 250–400 м²
Диапазон цен	132 000–162 000 руб./м²	по району и состоянию
Ставка капитализации	9,0–10,0 %	торговая недвижимость
Скидка на торг	4–5 %	по данным переговоров
Срок экспозиции	90–150 дней	при рыночной цене

Источники: открытые объявления о продаже и аренде, консультации брокеров (условно). Данные на 12.10.2026, не являются публичной офертой.

ВЫВОД ПО РЫНКУ

что влияет на стоимость

- Спрос устойчив на помещения с отдельным входом, витринами и площадью 200–400 м².
- Ставки аренды за год выросли на 4–6 %, вакантность в качественных объектах низкая.
- Покупатели ориентируются на доходность: при ставке ниже 9 % сделка маловероятна.
- Помещения с арендатором «якорного» профиля стоят на 5–8 % дороже пустых.

СЕГМЕНТ ОБЪЕКТА

Оцениваемое помещение относится к сегменту «street-retail первой линии, 300–400 м², отдельный вход, витрины 18 м.п., хорошее состояние». Ставки в сегменте — 1 700–1 900 руб./м²/мес., цены продажи — 140 000–160 000 руб./м².

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

капитализация арендного дохода

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ
Арендная ставка	рыночная для сегмента	1 800 руб./м²/мес.
Потенциальный валовой доход	340 м² × 1 800 × 12	7 344 000,00 руб./год
Потери на простой и неплатежи	10 % от ПВД	734 400,00 руб.
Действительный валовой доход	ПВД – потери	6 609 600,00 руб.
Операционные расходы	30 % от ПВД	2 203 200,00 руб.
Чистый операционный доход	ДВД – расходы	4 406 400,00 руб.
Ставка капитализации	рыночная для торговли	9,5 %
Стоимость	ЧОД / ставка	46 383 000,00 руб.

ПВД = 340 × 1 800 × 12 = 7 344 000,00 руб.
ДВД = ПВД × (1 – 0,10) = 6 609 600,00 руб.
ЧОД = ДВД – 30 % × ПВД = 4 406 400,00 руб.
с = 4 406 400,00 / 0,095 = 46 383 000,00 руб.
Доходность к стоимости: 4 406 400,00 / 46 383 000,00 = 9,6 %

Операционные расходы: налог на имущество, страхование, эксплуатация и клининг, управление, резерв на замещение. Коммунальные платежи частично возмещаются арендатором.

СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

доли от ПВД

СТАТЬЯ	ДОЛЯ, %	СУММА, РУБ./ГОД
Налог на имущество	6	440 640,00
Страхование	2	146 880,00
Эксплуатация и клининг	8	587 520,00
Управление	6	440 640,00
Резерв на замещение	8	587 520,00
ИТОГО	30	2 203 200,00

Вывод по доходному подходу

Подход даёт 46 383 000,00 руб. при ЧОД 4 406 400,00 руб. в год и ставке капитализации 9,5 %. Для доходной коммерческой недвижимости это наиболее достоверный метод.

Результат принимается с весом 60 % при согласовании.

ПРОВЕРКА ДОХОДНОГО ПОДХОДА

чувствительность к ставке капитализации

СТАВКА	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРИНЯТОЙ
9,0 %	48 960 000,00	+5,6 %
9,5 %	46 383 000,00	0,0 %
10,0 %	44 064 000,00	-5,0 %

Диапазон ±5 % по ставке даёт разброс стоимости около ±5,3 %, что соответствует точности доходного подхода для торговой недвижимости.

ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ К АРЕНДНОЙ СТАВКЕ

при фиксированной капитализации

СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ./М²/МЕС.	ЧОД, РУБ./ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.
1 650	4 039 200,00	42 518 000,00
1 800	4 406 400,00	46 383 000,00
1 900	4 651 200,00	48 960 000,00

РИСКИ И ИХ УЧЁТ

качественная оценка

РИСК	ВЛИЯНИЕ	УЧЁТ В РАСЧЁТЕ
Снижение арендных ставок	среднее	ставка 1 800 руб./м²/мес. — медиана рынка
Простой помещения	среднее	потери 10 % от ПВД
Рост операционных расходов	низкое	30 % от ПВД с резервом
Изменение налоговой нагрузки	низкое	налог на имущество 6 % ПВД
Потеря якорного арендатора	высокое	не учтён: помещение оценивается свободным

ОГОВОРКА ПО ПОДХОДУ

Доходный подход предполагает стабильный поток от сдачи в аренду. Если помещение будет использовано собственником, доходность не реализуется, и вес сравнительного подхода возрастает.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

5 аналогов • цена за 1 м²

АНАЛОГ	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, м²	ЦЕНА, РУБ.	ЦЕНА, РУБ./м²
A1	пр. Просвещения, 84	310	46 500 000	150 000
A2	ул. Савушкина, 112	365	55 600 000	152 329
A3	Выборгское ш., 15	290	41 800 000	144 138
A4	ул. Есенина, 22	402	60 900 000	151 493
A5	пр. Энгельса, 96	328	48 700 000	148 476

КОРРЕКТИРОВКИ

в долях от цены предложения

ФАКТОР	A1	A2	A3	A4	A5
Условия сделки (торг)	-4,0 %	-4,0 %	-5,0 %	-4,0 %	-4,0 %
Дата предложения	—	—	—	—	—
Местоположение	+2,0 %	-2,0 %	-3,0 %	—	+1,0 %
Площадь	+1,0 %	-1,0 %	+2,0 %	-2,0 %	+1,0 %
Этаж / окружение	—	—	+1,0 %	—	—
Состояние	+1,0 %	+2,0 %	—	-1,0 %	+1,0 %
Транспорт	—	—	—	—	—

Корректировка на торг — 4–5 %, на местоположение — ±1–3 %, на площадь — ±2 %, на состояние — ±1 %. Все аналоги — street-retail первого этажа с отдельным входом.

РАСЧЁТ ПО АНАЛОГАМ

скорректированные цены

АНАЛОГ	ЦЕНА, РУБ./м²	КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРР. ЦЕНА, РУБ./м²	СТОИМОСТЬ, РУБ.
A1	150 000	0,9989	149 832	50 942 978
A2	152 329	0,9500	144 715	49 203 219
A3	144 138	0,9493	136 834	46 523 683
A4	151 493	0,9314	141 099	47 973 639
A5	148 476	0,9891	146 856	49 930 899

$S_{\text{сравни}} = 143\,867 \text{ руб./м}^2 \times 340 \text{ м}^2 = 48\,915\,000,00 \text{ руб.}$
Разброс по аналогам: 9,0 % (+ минимум 46 523 682,80 / максимум 50 942 977,92)

Вывод по сравнительному подходу

Скорректированная цена — 143 867 руб./м² при рыночном диапазоне 140 000–160 000 руб./м². Выборка однородна, разброс 9,0 %.
Стоимость по подходу — 48 915 000,00 руб., вес 30 %: рынок продаж торговых помещений менее ликвиден, чем рынок аренды.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ И ИЗНОС

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость замещения 1 м²	укрупнённый показатель для торговли	95 000 руб./м²
Стоимость замещения помещения	340 × 95 000	32 300 000,00 руб.
Накопленный износ	15 % (дом 2012 г., отделка 2023 г.)	4 845 000,00 руб.
Стоимость улучшений с износом	замещение – износ	27 455 000,00 руб.
Доля в праве на участок	пропорционально площади	6 800 000,00 руб.
Итого по затратному подходу	улучшения + участок	34 255 000,00 руб.

$C_{\text{зам}} = 340 \times 95\,000 = 32\,300\,000,00$ руб.
Износ = $32\,300\,000,00 \times 0,15 = 4\,845\,000,00$ руб.
 $C = (32\,300\,000,00 - 4\,845\,000,00) + 6\,800\,000,00 = 34\,255\,000,00$ руб.

Затратный подход для встроенного помещения ограниченно применим: он не отражает ценность локации и арендный потенциал.

ИЗНОС ПО ЭЛЕМЕНТАМ

накопленный

ЭЛЕМЕНТ	ДОЛЯ В ЗАМЕЩЕНИИ	ИЗНОС, %	ВКЛАД, РУБ.
Конструктив	52 %	12	2 015 520,00
Фасад и витрины	16 %	18	930 240,00
Инженерные системы	20 %	15	969 000,00
Отделка	12 %	20	775 200,00
ИТОГО	100 %	15	4 845 000,00

Вывод по затратному подходу

Затратный подход даёт 34 255 000,00 руб. — существенно ниже доходного и сравнительного: встроенное помещение стоит дороже суммы затрат на его создание.
Результат принимается с весом 10 % как контрольный.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

веса подходов

подход	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ВЕС	ВКЛАД, РУБ.	ОБОСНОВАНИЕ ВЕСА
Доходный подход	46 383 000,00	0,60	27 829 800,00	основной: объект приносит доход
Сравнительный подход	48 915 000,00	0,30	14 674 500,00	поддерживающий: рынок продаж менее ликвиден
Затратный подход	34 255 000,00	0,10	3 425 500,00	контрольный: не отражает локацию
Итого		1,00	45 929 800,00	

$$C = \sum (C_i \times w_i) / \sum w_i = 45\,929\,800,00 \text{ руб.}$$
Округлённо: 45 930 000,00 руб. (135 088 руб./м²)

Итоговая величина

Рыночная стоимость помещения 340 м² на 12.10.2026 составляет 45 930 000,00 руб., округлённо 45 930 000 руб. (135 088 руб. за 1 м²).

Принятая величина обеспечивает доходность 9,6 % по ЧОД, что соответствует рыночному диапазону 9,0–10,0 % для торговой недвижимости. Срок действия — 6 месяцев, до 12.04.2027.

ПРОВЕРКА РЕЗУЛЬТАТА

контрольные соотношения

ПРОВЕРКА	ЗНАЧЕНИЕ	ВЫВОД
Цена за 1 м²	135 088 руб.	в диапазоне 132 000–162 000
Доходность по ЧОД	9,6 %	в диапазоне 9,0–10,0 %
Отклонение от доходного	–1,0 %	в пределах 5 %
Отклонение от сравнительного	–6,1 %	в пределах 10 %

СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ

оговорки

- Итоговая величина действительна 6 месяцев с даты оценки (до 12.04.2027).
- Отчёт предназначен для заказчика и его контрагента по сделке.
- Оценщик не отвечает за скрытые дефекты помещения и инженерных систем.
- При изменении рыночной ситуации более чем на 10 % требуется переоценка.

ПРИЛОЖЕНИЯ

перечень

№	ПРИЛОЖЕНИЕ	СОДЕРЖАНИЕ	ЛИСТОВ
1	Аналоги	5 объектов с характеристиками и источниками	4
2	Расчёт корректировок	матрица по 7 факторам	2
3	Расчёт доходного подхода	ПВД, ЧОД, капитализация, чувствительность	2
4	Расчёт затратного подхода	замещение, износ, участок	1
5	Документы объекта	выписка ЕГРН, техплан (копии)	6
6	Осмотр	фотофиксация, 16 снимков	4

Оценщик
член СРО

Проверил
руководитель отдела оценки

Получил
представитель заказчика