



ОТЧЕТ

№РСВО/2025-СК-26/1

от 03.12.2025 г.

Определение рыночной стоимости права пользования и владения нежилым помещением общей площадью 46,9 кв. м., расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Парголово, Заречная улица, дом 11, корпус 4, строение 1, помещение 4-Н

Дата оценки 11.04.2025 г.
Заказчик АО РСВО
Исполнитель ООО «КК «2Б Диалог»

МОСКВА, 2025

Первому заместителю
генерального директора
АО РСВО

А.Н. Васильеву

Уважаемый Алексей Николаевич!

В соответствии с заданием на оценку №33 от 10 марта 2025 г. к Договору на оказание услуг №2024-123 от 09 апреля 2024 г., и письмом об актуализации отчета № 01-06/4656 от 17.11.2025 г., ООО «КК «2Б Диалог» произвело оценку рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды нежилым помещением общей площадью 46,9 кв. м., расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Парголово, Заречная улица, дом 11, корпус 4, строение 1, помещение 4-Н.

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 11 апреля 2025 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 10 марта по 03 декабря 2025 года.

Результаты оценки рыночной арендной платы за пользование объектом оценки предполагается использовать для целей передачи в аренду указанного объекта оценки.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика, по итогам проведенных экспертных интервью, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды нежилым помещением общей площадью 46,9 кв.м., по состоянию на 11 апреля 2025 г. округленно составляет (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов):

Наименование	Местоположение	Показатель	Значение
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым помещением общей площадью 46,9 кв. м.	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга посёлок Парголово, Заречная улица, дом 11, корпус 4, строение 1, помещение 4-Н	Арендная ставка, руб. в месяц, с учетом НДС	56 207,77
		Арендная ставка, руб. в месяц, без учета НДС	46 839,81
		Арендная ставка, руб. в год, с учетом НДС	674 493,29
		Арендная ставка, руб. в год, без учета НДС	562 077,74
		Арендная ставка, руб./кв. м. в месяц, с учетом НДС	1 198,46
		Арендная ставка, руб./кв. м. в месяц, без учета НДС	998,72
		Арендная ставка, руб./кв. м. в год, с учетом НДС	14 381,52
		Арендная ставка, руб./кв. м. в год, без учета НДС	11 984,60

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки» (ФСО I), утвержденного Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Методы оценки стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Методы оценки объектов недвижимости (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Оценочная деятельность при оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, с изменениями от 14 апреля 2022 г., а также Свода Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество С оценщиков» (СПОД РОО, 2022).

С уважением,
Генеральный директор
ООО «КК «2Б Диалог»



А.В. Авдеева

Пронумеровано, пронумеровано
189 страниц

Генеральный директор

А. В. Авдеева

