



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»
(ГБУ «ГУИОН»)**

ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812) 777-51-11, факс (812) 644-51-51
e-mail: info@guion.spb.ru

ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

28 FEB 2025 № 0/4
На № _____ от _____

Расчет рыночной ставки аренды, выполненный методом массовой оценки по методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 на объект (здание), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, д.28-30, к.18-19, кадастровый номер 78:31:0105610:2052.

Общая площадь объекта 1084,3 кв.м (2 помещения), арендная плата составляет 10 358 004,38 руб. в год без учета НДС.

Средняя стоимость аренды 1 кв.м в год составляет 9 552,71 руб./кв.м в год без учета НДС.

Приложения:

1. Расчет арендной платы за помещение 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н (ч.п.1-2, 5-7), 32-Н, 33-Н, 34-Н.
2. Расчет арендной платы за помещение 20-Н (ч.п.8-41).

Начальник департамента оценки

Т.Н. Лобочева



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
**Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА» (ГБУ «ГУИОН»)**
ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812)777-51-11, факс (812)644-51-51
E-mail: info@guion.spb.ru
ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

28 FEB 2025

№

8/11

На №

от

В соответствии с Вашей заявкой произведен расчет рыночной ставки аренды методом массовой оценки по методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958, за помещения 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н (ч.п. 1-2, 5-7), 32-Н, 33-Н, 34-Н, расположенные по адресу: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, д.28-30, к.18-19.

Согласно расчетам рыночная ставка аренды объекта составляет **10 917,24 руб./кв.м в год** или **5 919 327,53 руб. в год за общую площадь помещения.**

Дополнительно сообщая, что расчет выполнен на основании Справки для расчета арендной платы от 01.11.2022, подготовленной филиалом ГБУ «ГУИОН» ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности, и предоставленных Вами исходных данных: состояние помещения «удовлетворительное», коэффициент социальной значимости – 1.

Начальник департамента оценки

Т.Н. Лобочева

Н.А. Бушалина (777-51-11, доб. 3706)

Расчет к бланку № 2543/25-8.1

Исходные данные для расчета:

Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, д.28-30, к.18-19	
Помещения	15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н (ч.п. 1-2, 5-7), 32-Н, 33-Н, 34-Н	
Зона	1	
Общая площадь (кв.м) по договору	1084,30	
Общая площадь (кв.м) помещения	542,20	
Занимаемый этаж	1-й этаж	
Состояние помещения	Удовлетворительное	
Вход в помещение	Отдельный с улицы (№ 13, X=114525, Y=93685)	
Тип здания	Капитальное	
Элементы благоустройства	Электричество – есть Отопление – есть	Водоснабжение – есть Канализация – нет

Дата расчета: 25 февраля 2025 года

Ао	базовая ставка (руб./кв.м в год)	9527,00
К1	коэффициент местоположения	1,3870
К2	коэффициент площади	0,880
К3	коэффициент этажа	1,000
К4	коэффициент состояния	0,920
К5	коэффициент входа	1,000
К6	коэффициент типа здания	1,000
Квд	наличие водоснабжения	1,000
Ккн	наличие канализации	0,800
Кот	наличие отопления	1,000
Кэл	наличие электроснабжения	1,000
К7	коэффициент благоустройства (Квд*Ккн*Кот*Кэл)	0,800
Аб	базовая рыночная ставка аренды (руб./кв.м в год)	8530,36
Кар	арендный коэффициент	0,700
$I_{2009} * I_{2010} * I_{2011} * I_{2012} * I_{2013} * I_{2014} * I_{2015} * I_{2016} * I_{2017} * I_{2018} * I_{2019} * I_{2020} * I_{2021} * I_{2022} * I_{2023} * I_{2024} * I_{2025}$	индексы изменения размера ставки арендной платы	1,8283
Кс	коэффициент социальной значимости	1
Арасч.	расчетная ставка аренды КИО (руб./кв.м в год) без учета НДС и коммунальных платежей	10917,24
$A6 = A0 * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$ $Aрасч. = A6 * Кар * I_{2009} * I_{2010} * I_{2011} * I_{2012} * I_{2013} * I_{2014} * I_{2015} * I_{2016} * I_{2017} * I_{2018} * I_{2019} * I_{2020} * I_{2021} * I_{2022} * I_{2023} * I_{2024} * I_{2025} * Kс$		



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
**Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА» (ГБУ «ГУИОН»)**
ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812)777-51-11, факс (812)644-51-51
E-mail: info@guion.spb.ru
ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

28 ФЕВ 2025 №

На № _____ от _____

В соответствии с Вашей заявкой произведен расчет рыночной ставки аренды методом массовой оценки по методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958, за помещения 20-Н (ч.п. 8-41), расположенные по адресу: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, д.28-30, к.18-19.

Согласно расчетам рыночная ставка аренды объекта составляет **8 187,93 руб./кв.м в год** или **4 438 676,85 руб. в год за общую площадь помещения.**

Дополнительно сообщая, что расчет выполнен на основании Справки для расчета арендной платы от 01.11.2022, подготовленной филиалом ГБУ «ГУИОН» ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности, и предоставленных Вами исходных данных: состояние помещения «удовлетворительное», коэффициент социальной значимости – 1.

Начальник департамента оценки

Т.Н. Лобочева

Н.А. Бушалина (777-51-11, доб. 3706)

Расчет к бланку № 2543/25-8.2

Исходные данные для расчета:

Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, д.28-30, к.18-19	
Помещения	20-Н (ч.п. 8-41)	
Зона	1	
Общая площадь (кв.м) по договору	1084,30	
Общая площадь (кв.м) помещения	542,10	
Занимаемый этаж	2-й этаж (без лифта)	
Состояние помещения	Удовлетворительное	
Вход в помещение	Отдельный с улицы (№ 13, X=114525, Y=93685)	
Тип здания	Капитальное	
Элементы благоустройства	Электричество – есть Отопление – есть	Водоснабжение – есть Канализация – нет

Дата расчета: 25 февраля 2025 года

Ао	базовая ставка (руб./кв.м в год)	9527,00
К1	коэффициент местоположения	1,3870
К2	коэффициент площади	0,880
К3	коэффициент этажа	0,750
К4	коэффициент состояния	0,920
К5	коэффициент входа	1,000
К6	коэффициент типа здания	1,000
Квд	наличие водоснабжения	1,000
Ккн	наличие канализации	0,800
Кот	наличие отопления	1,000
Кэл	наличие электроснабжения	1,000
К7	коэффициент благоустройства (Квд*Ккн*Кот*Кэл)	0,800
Аб	базовая рыночная ставка аренды (руб./кв.м в год)	6397,77
Кар	арендный коэффициент	0,700
$I_{2009} * I_{2010} * I_{2011} * I_{2012} * I_{2013} * I_{2014} * I_{2015} * I_{2016} * I_{2017} * I_{2018} * I_{2019} * I_{2020} * I_{2021} * I_{2022} * I_{2023} * I_{2024} * I_{2025}$	индексы изменения размера ставки арендной платы	1,8283
Кс	коэффициент социальной значимости	1
Арасч.	расчетная ставка аренды КИО (руб./кв.м в год) без учета НДС и коммунальных платежей	8187,93

$$Аб = Ао * К1 * К2 * К3 * К4 * К5 * К6 * К7$$

$$Арасч. = Аб * Кар * I_{2009} * I_{2010} * I_{2011} * I_{2012} * I_{2013} * I_{2014} * I_{2015} * I_{2016} * I_{2017} * I_{2018} * I_{2019} * I_{2020} * I_{2021} * I_{2022} * I_{2023} * I_{2024} * I_{2025} * Кс$$