



ООО «АБК-КОНСАЛТ»

РФ, 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.61,
бизнес-центр «Акватория», оф. 418А
Тел/факс: (812) 335-11-21, тел.: (812) 335-11-20

ОТЧЁТ №269/20

об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости
(2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург,
поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1,
помещение 8-Н, помещение 10-Н



Дата проведения оценки: 17 августа 2020 года

Дата составления отчёта: 17 августа 2020 года

Заказчик: Полещук Александр Владимирович

Санкт-Петербург
2020

Содержание

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4.1.	ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	12
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	16
6.1.1.	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА.....	18
6.1.2.	ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА	20
6.1.3.	ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ.....	22
6.1.4.	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, СОЦИАЛЬНО-БЫТОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	22
6.1.5.	ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА.....	22
6.1.6.	ВЫВОДЫ ПО МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ.....	22
6.2.	ОПИСАНИЕ ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕЙСЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ	24
6.3.	ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (8-Н).....	26
6.4.	ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (10-Н).....	32
6.5.	ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
7.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	39
7.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	39
7.2.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....	45
7.2.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	45
7.2.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2020 ГОДА	49
7.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	52
7.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА.....	52
7.3.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	52
7.3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	78
7.3.1.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	82
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	85
8.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО НЕЗАСТРОЕННОГО	85
8.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ ЗАСТРОЙКАМИ.....	85
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	87
9.1.	ПРОВЕДЁННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	87
9.2.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	87
10.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ..88	
10.1.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	88
10.2.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	89
10.3.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	90
10.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	91
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	93
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	105
12.1.	АНАЛИЗ ДОХОДА.....	105
12.1.1.	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	105
12.1.2.	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	113
12.2.	АНАЛИЗ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....	114
12.2.1.	ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ	114
12.2.2.	ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ.....	115
12.2.3.	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД.....	116
12.3.	ВЫБОР СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	116
12.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА.....	118
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....	120
14.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	122
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	124

15.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	126
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)	127
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)	133
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ДЛЯ РАСЧЁТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ)	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	140

Исх. №269/20
Дата: 17 августа 2020 г.

Индивидуальному предпринимателю
Полещуку А.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости (2 нежилых помещений)

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № 089 от «04» августа 2020 г., заключённым между ООО «АБК - Консалт» и Вами, специалистами ООО «АБК-Консалт» была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в составе:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемые права
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	Право собственности
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	Право собственности
Итого			376,5	

по состоянию на 17 августа 2020 года.

Все разделы отчета посвящены единой цели – определению рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста отчёта, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка произведена в соответствии с нормами Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 17 августа 2020 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

38 000 000 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

31 666 666 (ТРИДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектам:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	18 400 000	15 333 333
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	19 600 000	16 333 333
Итого			376,5	38 000 000	31 666 666

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «АБК - Консалт»




/Коростелева Т.Н./

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объект недвижимости в составе:		
	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый (условный) номер
Объект оценки	Нежилое помещение (8-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300
	Нежилое помещение (10-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302
Тип объекта	Нежилое помещение (8-Н)	Встроенное нежилое помещение площадью 181,6 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки	
	Нежилое помещение (10-Н)	Встроенное нежилое помещение площадью 194,9 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки	
Назначение	Нежилое		
Фактическое использование	Не используются		
Собственники помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Правоустанавливающие документы на помещения	Нежилое помещение (8-Н)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).	
	Нежилое помещение (10-Н)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).	
Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям	Не оформлены		
Собственник долей земельного участка, относящихся к помещениям	Согласно п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме». Согласно п.1 ст. 37 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Таким образом, можно сделать вывод, что собственником долей земельного участка, относящихся к помещениям, после оформления правоустанавливающих документов, будут являться владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Общая площадь помещения, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н)	181,6	
	Нежилое помещение (10-Н)	194,9	
Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н)	43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)	
	Нежилое помещение (10-Н)	46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)	
Наличие инженерных коммуникаций	Подведены коммуникации (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)		
Остаточная балансовая	Нежилое помещение (8-Н)	14 750 000,00	

стоимость на 31.07.2020г., руб.	Нежилое помещение (10-Н)	15 833 333,00
Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах	Нежилое помещение (8-Н)	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4 от 16.04.2020
	Нежилое помещение (10-Н)	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4302-78/039/2020-4 от 16.04.2020
Данные о перепланировке, переоборудовании	По результатам визуального осмотра перепланировка и переоборудование не выявлены.	
Местоположение объекта оценки	<p>Объекты оценки расположены в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в пос. Парголово, в жилом комплексе «Парголово» по адресу: Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1. Жилой комплекс «Парголово» — новый жилой массив эконом-класса в Выборгском районе, предусматривает 19 корпусов с высотой от 5 до 26 этажей. Микрорайон «Парголово» был возведен в рамках проекта комплексной застройки. Он состоит из десятков современных кирпично-монолитных, монолитных и панельных новостроек, рассчитанных в общей сложности на несколько тысяч квартир.</p> <p>Объекты расположены на 1 этаже жилого дома, фасад которого выходит на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу. Помещение 8-Н имеет 1 отдельный вход – с улицы и 1 отдельный вход со двора, 2 окна выходят на улицу и 1 окно выходит во двор, помещение 10-Н имеет отдельный вход с улицы, 1 окно выходит на улицу, 3 окна во двор.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки расположены многоэтажная жилая застройка ЖК «Парголово», строящиеся высотные жилые дома, малоэтажная коттеджная застройка, Благовещенская церковь, объекты социально-бытовой инфраструктуры (поликлиника, детский сад, почта), продуктовые магазины, банк, предприятия сферы услуг.</p> <p>Ближайшие станции метро «Парнас» и «пр. Просвещения» – 15-20 минут на транспорте.</p> <p>Плотность застройки – средняя, типичная для новых «спальных» районов Санкт-Петербурга.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков в непосредственной близости от оцениваемого объекта – средняя, пешеходных потоков – низкая.</p> <p>Микрорайон расположения объекта оценки - привлекательное место для строительства жилых объектов.</p>	
Вид стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Под рыночной стоимостью подразумевается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.</p>	
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результаты настоящей оценки будут использованы для определения стоимости имущества (Объектов оценки) в целях его передачи в оплату инвестиционных паев Паевого инвестиционного Фонда.</p> <p>Учитывая нормы Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей использования в течение шести месяцев с даты оценки. Подобным использованием может являться как определение справедливой стоимости для передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФа, так и определение справедливой стоимости имущества после его внесения в ПИФ, если на дату использования итоговой величины справедливой стоимости выполняются требования Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У.»</p>	
Оцениваемые права	<p>Право собственности</p> <p>В соответствии со статьёй 209 ГК РФ под правом собственности понимается следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 	
Опасности, вызванные	Не обнаружены	

окружающей средой			
Наиболее эффективное использование условно свободного (незастроенного) земельного участка	Не определялось		
Наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися улучшениями	Проведение ремонта и дальнейшее использование помещений под торговые цели или сферу услуг		
Дата оценки	17 августа 2020 года		
Дата осмотра	14 августа 2020 года		
Дата составления и порядковый номер отчета	№269/20 от 17.08.20г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета , за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		
Курс доллара США, ЕВРО по ЦБ РФ на дату оценки	1 доллар США =73,6067 руб. 1 ЕВРО = 87,0399 руб.		
Основание для проведения работы	Договор № 089 от «04» августа 2020 г.		
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом с учетом НДС (20%)	НЕ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ		
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом НДС (20%)	Нежилое помещение (8-Н)	19 290 000 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ	
	Нежилое помещение (10-Н)	20 380 000 (ДВАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ	
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом с учетом НДС (20%)	Нежилое помещение (8-Н)	17 160 000 (СЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ	
	Нежилое помещение (10-Н)	18 470 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА СЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ	
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, округленно	Наименование объекта оценки	С УЧЁТОМ НДС	БЕЗ УЧЁТА НДС
	Нежилое помещение (8-Н)	18 400 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ)	15 333 333 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ
	Нежилое помещение (10-Н)	19 600 000 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ)	16 333 333 (ШЕСТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на проведение работ согласно договора № 089 от «04» августа 2020 г., заключённого между ООО «АБК - Консалт» и Индивидуальным предпринимателем Полешуком Александром Владимировичем. Ниже приводится текстовая часть задания на оценку из приложения 1 к договору № 089 от «04» августа 2020 г.

	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Нежилое помещение (8-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6
	Нежилое помещение (10-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы для определения стоимости имущества (Объектов оценки) в целях его передачи в оплату инвестиционных паев Паевого инвестиционного Фонда. Учитывая нормы Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей использования в течение шести месяцев с даты оценки. Подобным использованием может являться как определение справедливой стоимости для передача имущества в оплату инвестиционных паев ПИФа, так и определение справедливой стоимости имущества после его внесения в ПИФ, если на дату использования итоговой величины справедливой стоимости выполняются требования Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У.»			
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".			
Дата оценки	«17» августа 2020г.			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона. 4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их 			

	<p>последующего обнаружения.</p> <ol style="list-style-type: none">5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.12. Заключение о рыночной (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.13. Поскольку не представляется возможным выявить все обременения, допущения, ограничивающие условия на стадии заключения договора, то прочие обременения, допущения, ограничивающие условия указываются в соответствующем разделе отчёта об оценке.14. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
--	--

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

В настоящем отчете рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:
 - 1.1. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
 - 1.2. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
 - 1.3. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
 - 1.4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611.
2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.
3. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 27.06.2016).

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, г. Москва.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 9 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» под допущением понимается предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки.

Настоящие допущения, предположения и прочие ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчёта и не могут быть изменены без письменного согласования обеих сторон.

Данный отчет по оценке был составлен с учетом следующих основных допущений, предположений и ограничивающих условий:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.
9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;
11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
13. В соответствии с заданием на оценку в отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

4.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия

1. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.
2. При оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости мы исходили из предположения, что на доли земельного участка, относящиеся к помещениям 8-Н, 10-Н общей площадью 43,6 и 46,8 кв.м, соответственно будут оформлены правоустанавливающие документы, поскольку в соответствии с п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме». Согласно п.1 ст. 37 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом

доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Таким образом, оценке подлежало право собственности долей земельного участка общей площадью 43,6 и 46,8 кв.м.

3. МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основным рынком для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости. Ценовая информация по сделкам купли-продажи в соответствии с российскими реалиями является закрытой информацией, представляющей коммерческую тайну, и не была выявлена Оценщиком в полной объеме, необходимом для построения расчетной модели. В связи с этим Оценщик использовал цены предложений на открытом рынке с применением соответствующих корректировок.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<u>Полещук Александр Владимирович</u> Паспорт гражданина РФ: номер 40 04 375031, выдан ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области 16.07.2003г. Адрес: г. Санкт – Петербург, улица Первого Мая, д. 1, кв. 62.
Сведения об Оценщике	<u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20, e-mail: 3351120@mail.ru. <u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> <ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете.• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006264-1 от 16.03.18г. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> В соответствии со страховым полисом № 433-191-065367/19 от 23.08.2019г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2019г. по 07.09.2020г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации. <u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20 На основании Свидетельства № 465, выданного 07.11.2005 г., Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») является членом ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО». <u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/1649869420 от 20.12.2019г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия». Общий лимит ответственности: 100 млн. руб. Период страхования: с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. включительно.

	Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.3 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В рамках настоящего отчёта объектом оценки являются права в отношении следующих объектов недвижимости:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемые права
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	Право собственности
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	Право собственности
Итого			376,5	

6.1. Анализ местоположения

Поскольку важнейшими факторами, характеризующими привлекательность коммерческой недвижимости, является местоположение объекта, окружающая застройка, социальный статус населения района, интенсивность людских, транспортных потоков и т.д., то необходимо проанализировать район нахождения объекта более подробно.

Объекты оценки расположены в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в пос. Парголово, в жилом комплексе «Парголово» по адресу: Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1.

Объекты расположены на 1 этаже жилого дома, фасад которого выходит на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу. Помещение 8-Н имеет 1 отдельный вход – с улицы и 1 отдельный вход со двора, 2 окна выходят на улицу и 1 окно выходит во двор, помещение 10-Н имеет отдельный вход с улицы, 1 окно выходит на улицу, 3 окна во двор.

Интенсивность транспортных потоков в непосредственной близости от оцениваемого объекта – средняя, пешеходных потоков – низкая.

Микрорайон расположения объекта оценки - привлекательное место для строительства жилых объектов.

Местоположение оцениваемого объекта более наглядно отражено на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга на рис.1.

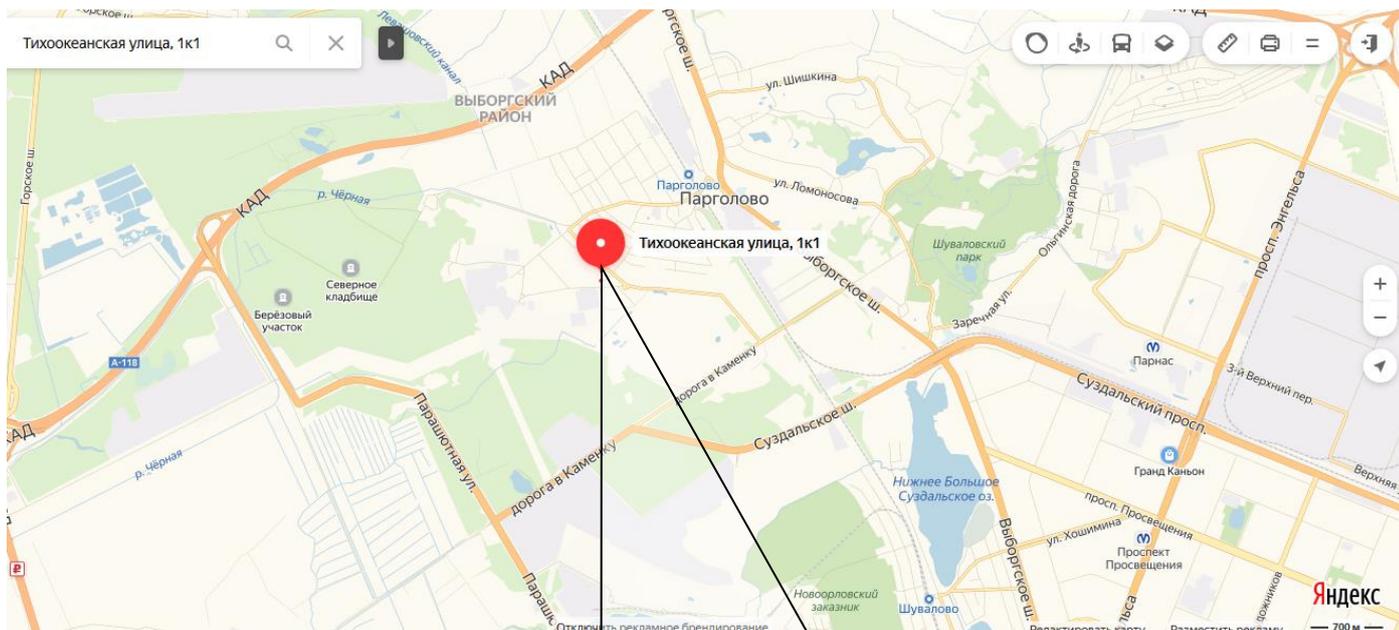
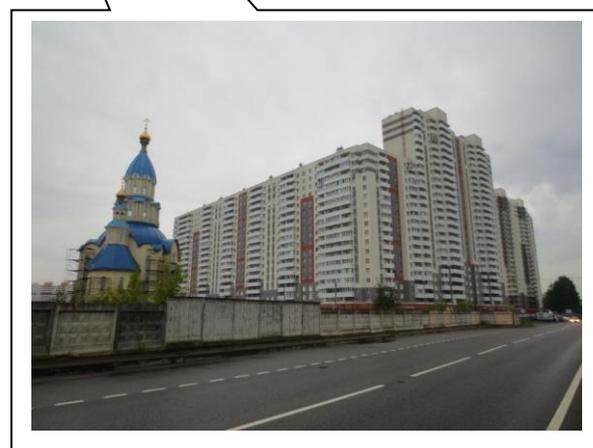


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



6.1.1. Основные характеристики Выборгского района

Выборгский – один из самых престижных спальных районов. По привлекательности его сравнивают с Московским.

По площади Выборгский занимает третье место среди самых крупных петербургских районов (просторнее только Пушкинский и Курортный) – 11 550 га, численность населения – 522 746 человек (по данным на 01.01.2020 г.).

Границы района: железнодорожная станция «Ланская» – железнодорожная дорога на Выборг – Суздальский проспект – проспект Культуры – Тихорецкий проспект – Политехническая улица – Полостровский проспект – Литовская улица – Лесной проспект – улица Академика Лебедева – Пироговская набережная – Выборгская набережная – Кантемировская улица – Студенческая улица – станция «Ланская».

Район расположен в северной части города и имеет треугольную форму, расширяясь в северном направлении. На юге он граничит по набережным с Центральным и Петроградским районами, на западе – с Приморским, на востоке – с Калининским, на севере – с Всеволожским и Курортным. Выборгскому району административно подчинены поселки Парголово и Левашово.

Выборгский район основан в 1715 году. Тогда в его южной части, прилегающей к Неве, был построен Морской, а затем и Сухопутный госпитали (ныне Военно-медицинская академия).

Вокруг образовалась госпитальная слобода. Во второй половине XIX века на берегу Большой Невки появилась промышленная зона: металлообрабатывающие, текстильные заводы и т.д. Территории вокруг них заселяли рабочие. В центральную часть района из Царского Села перевели Лесное училище (Лесотехническая академия). Земли вокруг парка училища занимали частные дома и дачи. С появлением железной дороги дачная застройка сместилась на север.

Свое нынешнее название район получил в 1817 году. Территории Озерков, Шувалово и Парголово вошли в его состав в 1963 году. Современная южная и центральная части застраивались в 1950-1970-х годах, северную (спальные кварталы с зонами отдыха) начали активно осваивать в 1980-1990-х.

В границах района расположены 8 внутригородских муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, Сосновское, МО № 15, Парнас, Шувалово-Озерки, поселок Парголово и поселок Левашово.

Транспортную доступность Выборгского района можно в целом охарактеризовать как удовлетворительную. Его центральную часть обслуживают две станции метро – «Лесная» и «Выборгская», северную – четыре станции: «Парнас», «Проспект Просвещения», «Озерки», «Удельная». Однако территория района слишком велика, существующих станций метро явно недостаточно. В перспективах станцию Лесная планируется связать с кольцевой линией, а также провести третью линию.

Главными транспортными магистралями района, соединяющими его северную и южную части, являются: Большой Сампсониевский проспект, проспект Энгельса и Выборгское шоссе, а также Лесной, Тихорецкий проспекты и проспект Культуры. Западную и восточную части района связывают проспекты Светлановский, Луначарского, Просвещения, Суздальский. Владельцы личного автотранспорта, выезжая из района в центр города, вынуждены простаивать в длительных пробках. Имеющиеся развязки на выезде из северных районов не справляются с нагрузкой, и в час пик автотранспорт «стоит» на площади Мужества, Светлановской и площади и площади Ленина.

Протяженность улично-дорожной сети Выборгского района составляет 300,1 км. На территории расположены 190 проспектов, набережных, бульваров, шоссе, улиц и переулков, с учетом магистралей поселков, входящих в границы района. На территории района находятся железнодорожные станции Выборгского направления Октябрьской железной дороги: «Ланская», «Удельная», «Озерки», «Шувалово», «Парголово», «Левашово». Также здесь проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20 км.

Экология района

Район считается одним из лучших в городе в инфраструктурном плане, однако страдает от серьезного загрязнения воздуха и воды, так как соседствует с двумя крупными промзонами, одной на севере, Парнасе, и на западе в соседнем Приморском районе.

В целом, в районе уравновешено соотношение промышленных и рекреационных зон.

Загрязненность водных объектов. Большая Нева (умеренное загрязнение), Большая Невка (умеренное загрязнение) и три Суздальских озера (метро Озерки), в двух малых из них разрешено купаться. В пределах города других водоемов, где санэпидемстанцией разрешено купание, больше нет.

Загрязнение почв. Весьма интенсивное – часть Выборгской набережной, интенсивное – Сампсониевский проспект и район Поклонной горы (стык проспектов Северного, Тореза и Энгельса). Вся остальная территория района имеет весьма слабое загрязнение.

Загрязнение атмосферного воздуха. Подавляющее большинство площади района имеет концентрацию ПДК (предельно допустимая концентрация вредных веществ в воздухе) более единицы. При этом наиболее плохо в районе Светлановской площади (более 3 ПДК), части 2-го Муриноского проспекта и проспекта Тореза (более 3 ПДК).

Озелененность района. Площадь зеленых насаждений составляет 2533,6 га. На территории района расположены 6 парков: Сосновка, Удельный, Шуваловский, Челюскинцев, парк Лесотехнической академии, парк усадьбы Вяземских-Левашовых. Также в районе находятся 15 садов, 40 скверов, 16 бульваров.

Уровень шума. Часть Сампсониевского проспекта в районе Кантемировского моста одно из самых шумных мест в городе.

Радиационная обстановка. Большая часть района имеет гамма-излучения в интервале 12-16 мкР/час (максимальные фоновые значения по городу 25 мкР/час), есть небольшие вкрапления излучения 16-20 мкР/час (Тихорецкий проспект).

Промышленность

Промышленность Выборгского района в основном сосредоточена в 3-х зонах: вдоль наб. реки Б. Невка (сформировалась XVIII—XIX вв., в настоящее время прорабатывается вывод из нее части промышленных производств); Парнас (сформировалась во второй половине XX в., продолжает интенсивно развиваться); Каменка на границе с Приморским районом (сформировалась в начале XXI в., здесь расположены предприятия автомобильного кластера, автозаводы и поставщики автозапчастей).

Значительную часть района занимает промышленная зона «Парнас». Это одна из самых организованных промзон Петербурга. Особо вредного производства здесь нет, а от жилой застройки «Парнас» отделен буферной зоной вдоль Суздальского проспекта. Здесь расположены завод «Балтика», ЛПО «Вибратор», МПК «Парнас». Тут еще есть свободные участки, которые предприятия рассматривают для вывода производств из центра города.

Жилая застройка

Застройка Выборгского района началась с юга и развивалась в северном направлении: чем севернее территория, тем современнее дома. Здесь есть старый фонд дореволюционной постройки, сталинские дома, «хрущевки» (кирпичные и блочные), панельные и кирпичные здания разных серий, в том числе и возведенные по индивидуальным проектам. Причем в районе строили, как правило, престижные серии и престижные же «сталинки» (есть 2-3-4-этажные дома дачного типа).

В южной промышленной зоне жилья совсем немного, и оно не популярно. Хотя большинство предприятий закрылись или перевели производство за городскую черту, экологическая обстановка здесь не лучшая. Кроме того, именно южная часть района как ближайшая к центру страдает от обилия автотранспорта.

По тем же причинам низким спросом пользуются дома на Сампсониевском проспекте, проспекте Энгельса и т.п. Интерес к прилегающим кварталам выше. Депрессивными называют также территории у железной дороги.

Зону от Мурино до Северного проспекта можно считать фешенебельной частью района. Цены на жилье здесь выше, чем среднегородские. Тут находятся несколько парков (Удельный, Сосновка), и чем ближе к ним расположен дом, тем дороже в нем квартиры.

Самая молодая территория – Шувалово-Озерки. Застройка здесь также довольно разнородная, но преобладают новые кирпичные и кирпично-монолитные здания. Панельных домов тут не строят: девелоперы предпочитают возводить жилье более высокого класса. Вид на воду или близость к водным объектам всегда поднимал стоимость жилья, поэтому наиболее привлекательной считается земля близ Суздальских озер.

Однако свободных участков для многоэтажного строительства здесь не осталось. Береговая линия застроена индивидуальными домами, и высотного строительства здесь не предусмотрено. Помимо участков у озер высоким спросом пользуются дома у станций метро.

На территории Выборгского района базируется более 50 научных учреждений, многие из них являются научными центрами федерального подчинения, значительная их часть ориентирована на исполнение оборонных заказов. Оценка совокупного научного вклада указанных научных учреждений позволяет позиционировать сегодня Выборгский район как крупнейший комплексный научный центр на территории Санкт-Петербурга.

Коммерческая недвижимость

В районе широко представлены торгово-развлекательные центры, ближе к Большой Невке располагаются деловые центры.

Развитая торговая инфраструктура – одно из главных достоинств района. Выборгский район входит в тройку районов, наиболее обеспеченных торговыми площадями (наряду с Приморским и Московским районами). Ввод в октябре 2014 года ТРК «Европолис» упрочил лидирующие позиции района.

Высока концентрация торговых и развлекательных центров у станций метро «Озерки», «Проспект Просвещения». Популярностью у жителей пользуются сложившиеся ритейл-зоны у станций метро «Удельная», «Политехническая» и «Площадь Мужества». В декабре 2006 года рядом с КАД открыт крупный ТРК – «Мега-Парнас».

Площадь торговых залов предприятий розничной торговли, включая супермаркеты, гипермаркеты, торговые комплексы, рынки и объекты мелкорозничной торговли, в Выборгском районе (по состоянию на 01.01.2017 г.) – 560 027,12 кв.м (количество объектов – 1604). Обеспеченность населения площадью торговых залов предприятий розничной торговли (за исключением рынков, расположенных во временных (некапитальных) объектах и предприятий мелкорозничной торговли) – 1101,9 кв.м/1 тыс. жителей.

По данным компании «Итака», в Выборгском районе расположены 251 тыс. кв. м офисов в составе бизнес-центров, преимущественно это объекты классов В, В+, С. Доля объектов класса А в существующем объеме предложения составляет 16% (три бизнес-центра). Наиболее крупными бизнес-центрами в классе А являются БЦ Gregory's Palace (общая площадь – 15 тыс. кв. м), «Монблан» (8 тыс. кв. м), «Австрийский» (7 тыс. кв. м), в классе В –

БЦ «ЭриксонЪ» (26 тыс. кв. м), «Выборгская застава» (18 тыс. кв. м), «Петровский форт» (17,5 тыс. кв. м), «Ренессанс центр» (13,3 тыс. кв. м), «Гренадерский» (10 тыс. кв. м).

Бизнес-центр Mezon Plaza в Санкт-Петербурге – современный 8-ми этажный деловой комплекс класса «В+» площадью 36 тыс. кв. м, введен в эксплуатацию в 2015 году. Бизнес-центр располагается в Выборгском районе города рядом с Лесным проспектом, Выборгской набережной, Гренадерской улице.

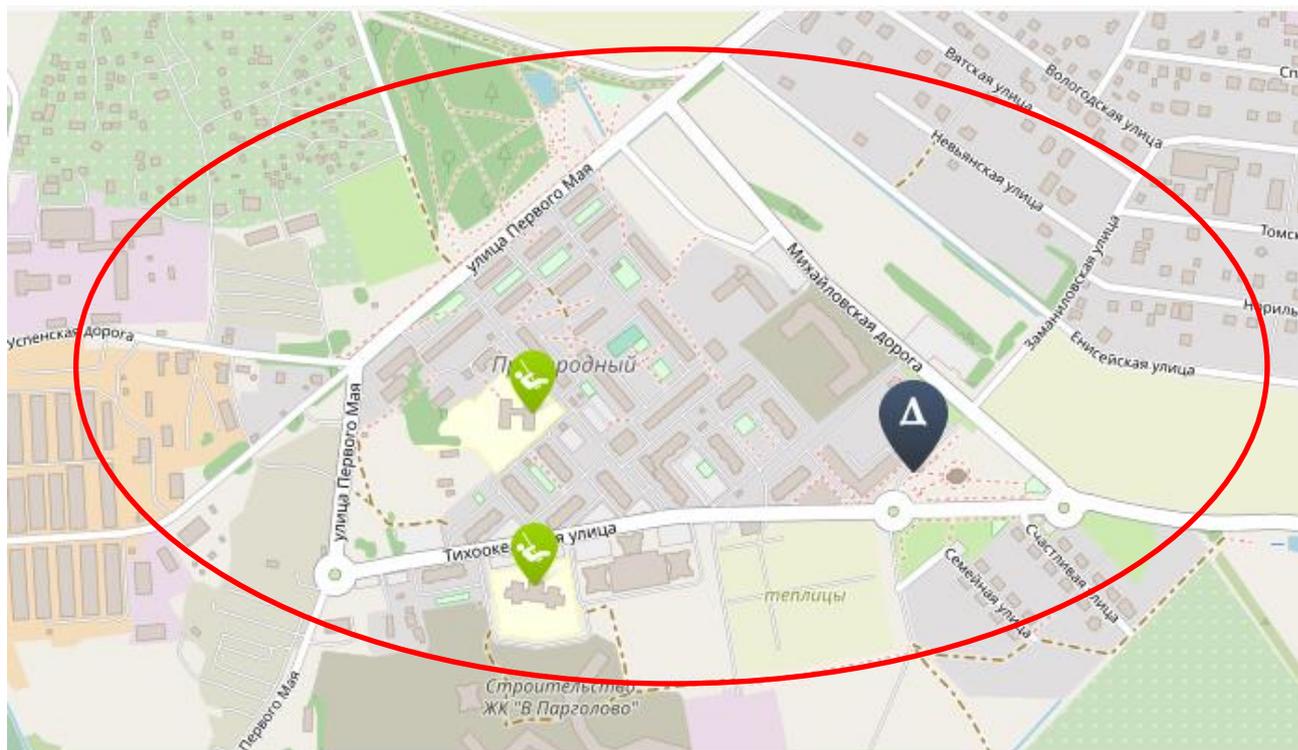
Одной из основных зон деловой активности Выборгского района является Выборгская набережная. Здесь расположено большое число уже реализованных офисных объектов и планируется дальнейшее развитие территории, в том числе редевелопмент промышленных площадок. Также активно развиваются территории, прилегающие к центру города, Пироговская наб. и Большой Сампсониевский пр.

Выводы:

- Несомненный плюс Выборгского района – достаточно высокий уровень престижности для размещения объектов как коммерческого, так и жилого назначения;
- Экология в Выборгском районе – в целом удовлетворительная;
- Транспортную доступность Выборгского района можно в целом охарактеризовать как удовлетворительную;
- Выборгский район обладает развитой инженерной и социально-бытовой инфраструктурой.

6.1.2. Окружающая застройка

Объект оценки расположен в жилом комплексе «Парголово». Жилой комплекс «Парголово» — новый жилой массив эконом-класса в Выборгском районе, предусматривает 19 корпусов с высотой от 5 до 26 этажей. Микрорайон «Парголово» был возведен в рамках проекта комплексной застройки. Он состоит из десятков современных кирпично-монолитных, монолитных и панельных новостроек, рассчитанных в общей сложности на несколько тысяч квартир.



В непосредственной близости от объекта оценки расположены многоэтажная жилая застройка ЖК «Парголово», строящиеся высотные жилые дома, малоэтажная коттеджная застройка, Благовещенская церковь, объекты социально-бытовой инфраструктуры (поликлиника, детский сад, почта), продуктовые магазины «Магнит», «Верный», «Пятерочка», «Удачный», банк, предприятия сферы услуг.

Плотность застройки – средняя, типичная для новых «спальных» районов Санкт-Петербурга.

Фотографии ближайшей окружающей застройки представлены ниже (фотографии 1-6).



Фотография 1. Окружающая застройка



Фотография 2. Окружающая застройка



Фотография 3. Окружающая застройка



Фотография 4. Окружающая застройка



Фотография 5. Окружающая застройка



Фотография 6. Окружающая застройка

Таким образом, ближайшая окружающая застройка объекта оценки представлена преимущественно объектами жилого назначения.

6.1.3. Транспортная доступность

Транспортная доступность объекта оценки автомобильным и общественным транспортом – в целом хорошая, благодаря расположению вблизи улицы Парашютная, Выборгского шоссе, Суздальского проспекта, КАД, ЗСД, соединяющих микрорайон с другими районами Санкт-Петербурга и пригородом.

Ближайшие станции метро «Парнас» и «пр. Просвещения» – 15-20 минут на транспорте.

В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:

- Маршрутных такси № К-01;
- Автобусов № 397;

Со стороны Михайловской дороги, Тихоокеанской улицы имеются благоустроенные подъездные пути непосредственно к жилому дому, где расположены помещения. Подъезд достаточно удобный. Состояние твердых покрытий подъездных путей хорошее.

Парковка автомобилей стихийная, возможна как вдоль проезжей части Михайловской дороги, так и во дворе.

Таким образом, в целом транспортная доступность объекта оценки характеризуется как хорошая.

6.1.4. Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура

Микрорайон расположения объекта оценки характеризуется развитой социально-бытовой инфраструктурой. Объект обеспечен всеми централизованными коммуникациями (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, телефонные сети). В микрорайоне «Парголово» есть детские сады, школа, поликлиника, больница, фитнес центр с бассейном, работают крупные гипермаркеты: «МаксиДом» и «Лента», также есть несколько магазинов, аптек, салонов красоты.

6.1.5. Перспективы развития Выборгского района

Перспективы развития района, прежде всего, связаны с жилой застройкой, строительством торгово-развлекательных комплексов, бизнес-центров и редевелопментом старых промышленных площадей. Границы территории, которую уже пятнадцать лет называют будущим «Деловым сити» Санкт-Петербурга, проходят между Пириговской и Выборгской набережными, улицами Кантемировской, Академика Лебедева и Лесным проспектом.

Несмотря на заинтересованность в редевелопменте промышленных территорий со стороны строительных компаний, процесс переезда предприятий идет очень медленно. Специалисты считают, что без более активной поддержки проектов редевелопмента Правительством города этот процесс займет несколько десятков лет.

В разработке компании «Союз экспертов региона» проект МФК «INGRIA TOWER». Расположится МФК на проспекте Энгельса.

Комплекс относится к бизнес-классу и будет состоять из двух башен. Их площади – одиннадцать и двадцать одна тыс. кв. м. Общая площадь комплекса по проекту 58 000 кв. м. Здания построят по монолитно-кирпичной технологии. Высота одной из башен со шпилем должна превысить 200 метров. В состав проекта войдут апартаменты, передаваться покупателям они будут с отделкой. Общее число жилых помещений – 492. Продажа будет осуществляться по договору купли-продажи. Под помещения служб сервисов и услуг предусмотрено три тыс. кв. м. Нижние этажи отводятся под рестораны, бассейн, банк, супермаркет, фитнес-центр.

Фасады 12-этажной новостройки будут оформлены в серой гамме с добавлением ярких оранжевых пятен. На первом этаже расположатся коммерческие помещения. В МФК предусмотрены велопарковки, подземные и открытые паркинги.

Новостройки ЖК «Северная долина» в Выборгском районе от застройщика «Главстрой-СПб» – один из самых масштабных и амбициозных проектов на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Это развивающаяся городская территория с современной инфраструктурой: собственными детскими садами и школами, зонами отдыха, паркингами, новыми дорогами и инженерными сетями. Жилой комплекс «Северная долина» выгодно расположен рядом с метро «Парнас» и живописным Шуваловским парком. Сегодня в эксплуатации уже введены 30 домов в составе жилого комплекса, в процессе строительства находятся еще восемь объектов. Последние дома будут сданы в 2021 году.

Таким образом, в районе нахождения объекта оценки заявлены к реализации некоторые девелоперские проекты. Однако, учитывая кризисную ситуацию с проектным финансированием, реализация девелоперских проектов может быть отложена на неопределённую перспективу.

6.1.6. Выводы по местоположению

Положительные характеристики местоположения следующие:

1. Расположение в новом «спальном» микрорайоне города;
2. Высокая плотность населения в ЖК «Парголово», что увеличивает коммерческую привлекательность

недвижимости;

3. Благоприятное окружение;
4. Социальная однородность населения микрорайона;
5. Хорошая транспортная доступность;
6. Наличие благоустроенных подъездных путей;
7. Наличие всех коммуникаций;
8. Наличие мест для парковки.

Отрицательные характеристики местоположения следующие:

1. Удалённость от станций метро;
2. Низкая интенсивность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта;
3. Низкая престижность микрорайона расположения.

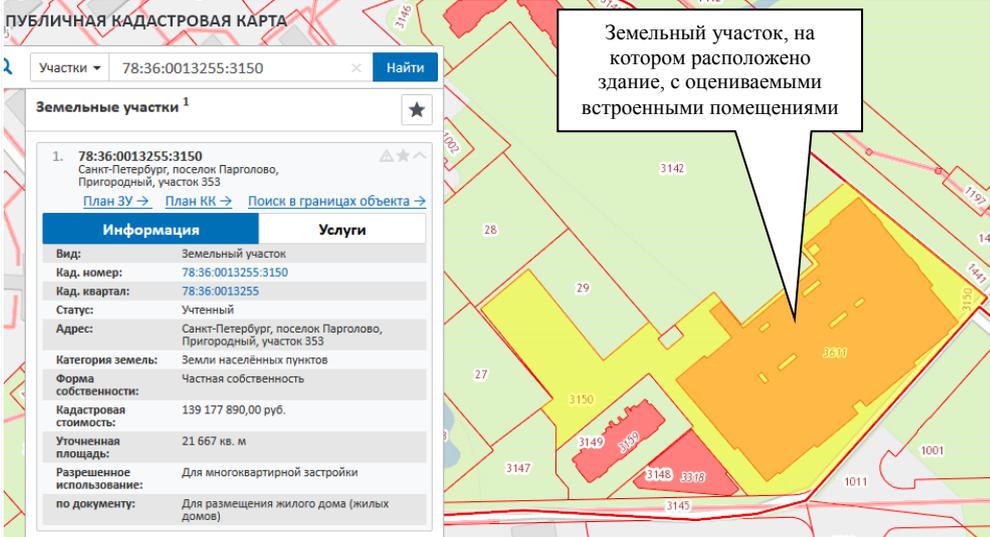
Таким образом, несмотря на недостатки, микрорайон нахождения оцениваемого объекта имеет среднюю степень привлекательности для потенциальных покупателей и инвесторов.

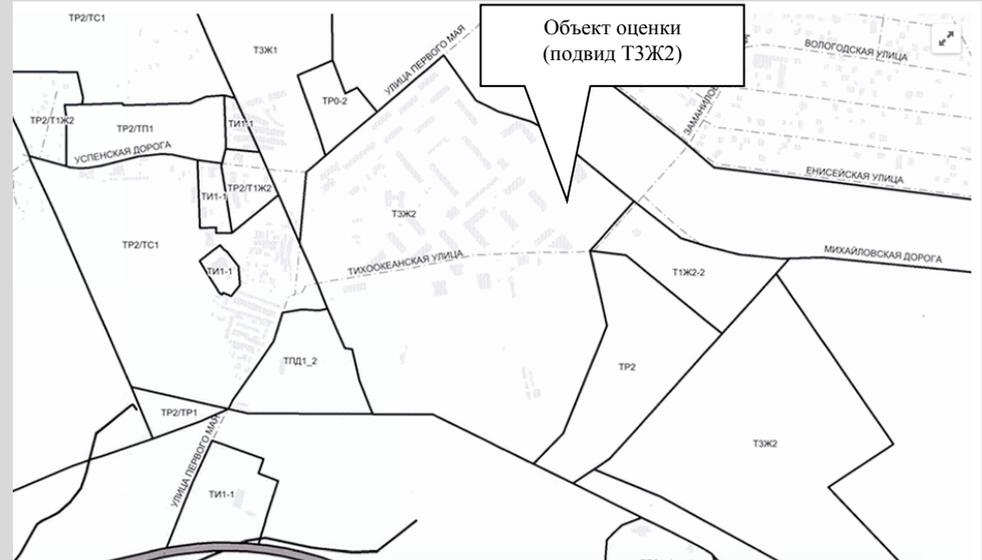
6.2. Описание доли земельного участка, относящейся к помещениям

Основные физические и экономические характеристики земельного участка представлены в таблице 1.

Таблица 1

ОСНОВНЫЕ ФИЗИЧЕСКИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адрес объекта	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)																									
Кадастровый номер	78:36:0013255:3150 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)																									
Тип объекта	Земельный участок, застроенный отдельно стоящим 10-14-19-26-этажным жилым домом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)																									
Категория земель	Земли населенных пунктов																									
Разрешённое использование	Для размещения жилого дома (жилых домов)																									
Общая площадь	21 667 кв.м.																									
Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н)	43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)																								
	Нежилое помещение (10-Н)	46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)																								
Форма земельного участка	<p>Земельный участок имеет неправильную форму. Форма земельного участка представлена на рис. 2.</p>  <p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>Участки 78:36:0013255:3150 Найти</p> <p>Земельные участки 1</p> <p>1. 78:36:0013255:3150 Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 78:36:0013255:3150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 78:36:0013255</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 139 177 890,00 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 21 667 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для многоквартирной застройки</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Для размещения жилого дома (жилых домов)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Земельный участок, на котором расположено здание, с оцениваемыми встроенными помещениями</p>		Информация	Услуги	Вид: Земельный участок		Кад. номер: 78:36:0013255:3150		Кад. квартал: 78:36:0013255		Статус: Учтенный		Адрес: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353		Категория земель: Земли населённых пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 139 177 890,00 руб.		Уточненная площадь: 21 667 кв. м		Разрешенное использование: Для многоквартирной застройки		по документу: Для размещения жилого дома (жилых домов)	
Информация	Услуги																									
Вид: Земельный участок																										
Кад. номер: 78:36:0013255:3150																										
Кад. квартал: 78:36:0013255																										
Статус: Учтенный																										
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353																										
Категория земель: Земли населённых пунктов																										
Форма собственности: Частная собственность																										
Кадастровая стоимость: 139 177 890,00 руб.																										
Уточненная площадь: 21 667 кв. м																										
Разрешенное использование: Для многоквартирной застройки																										
по документу: Для размещения жилого дома (жилых домов)																										
	Рис. 2. Форма земельного участка (выделена жёлтым цветом).																									
Топография	Рассматриваемый участок земли находится на одном уровне с Михайловской дорогой и Тихоокеанской улицей, рельеф – ровный, без уклонов																									
Качество земельного участка	Среднее, в геологическом строении территории преобладают насыпные и почвенные слои.																									
Фасад и обзор	Земельный участок выходит фасадом на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу																									
Улучшения, строения	На участке расположен 10-14-19-26-этажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. Оцениваемые помещения являются встроенными нежилыми помещениями, расположенными на 1 этаже указанного жилого дома																									
Наличие инженерных коммуникаций	Микрорайон нахождения объекта оценки имеет развитую инженерную инфраструктуру и коммуникации. К земельному участку подведены электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализационные сети, телефонные сети. Все коммуникации централизованные от городских сетей.																									
Функциональная зона Генерального плана	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к функциональной зоне подвид «3ЖД» (зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки, объектов социальной и инженерной																									

	<p>инфраструктуры, связанных с обслуживанием проживающего населения).</p>  <p>Земельный участок, на котором расположено здание с оцениваемыми встроенными помещениями (зона ЗЖД)</p>
<p>Территориальная зона ПЗЗ (правила землепользования и застройки)</p>	<p>В соответствии с ПЗЗ земельный участок относится к подвиду ТЗЖ2 (жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).</p>  <p>Объект оценки (подвид ТЗЖ2)</p>
<p>Остаточная балансовая стоимость на 31.07.2020г., руб.</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Кадастровая стоимость, руб.</p>	<p>139 177 890,00</p>
<p>Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям</p>	<p>Не оформлены</p>
<p>Собственник долей земельного участка, относящихся к помещению</p>	<p>Согласно п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме». Согласно п.1 ст. 37 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме</p>

	пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Таким образом, можно сделать вывод, что собственником долей земельного участка, относящихся к помещениям, после оформления правоустанавливающих документов, будут являться владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
--	--

6.3. Описание нежилого помещения (8-Н)

Адрес: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н.

Кадастровый номер: 78:36:0013255:4300.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение общей площадью 181,6 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки.

Назначение помещения: нежилое.

Фактическое использование: Не используется.

Помещение оснащено всеми внутренними санитарно-техническими и электротехническими коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, система пожаротушения, пожарной сигнализацией. Тип ремонта: без отделки. В целом техническое состояние дома, инженерных систем – хорошее.

Основные технико-экономические характеристики здания, оцениваемого помещения в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г., Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также данными визуального осмотра, представлены в таблице 2.

Таблица 2

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269 006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	Общая площадь оцениваемого помещения	181,6 кв.м.
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Остаточная балансовая стоимость на 31.07.2020г., руб.	14 750 000,00
14	Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах по оцениваемому помещению	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4 от 16.04.2020
15	Данные о перепланировке, переоборудовании	По результатам визуального осмотра перепланировка и переоборудование не выявлены.
16	Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
17	Правоустанавливающие документы на помещение	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

		Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
--	--	---

Описание основных конструктивных элементов здания, оцениваемого помещения представлено в таблице 3.

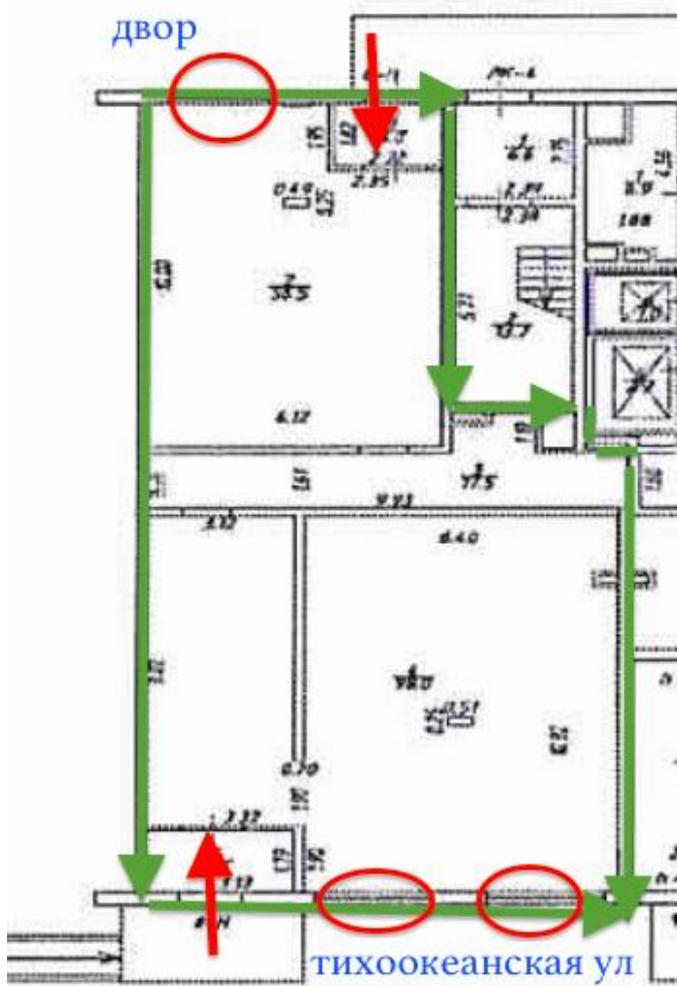
Таблица 3

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	а) стены и их наружная отделка		Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее
	б) перегородки (оцениваемое помещение)		Кирпичные, газобетонные	
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные	Хорошее
		междуэтажное		
		надподвальное		
4	Кровля		Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)		Бетонная стяжка	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные -металлопластиковые стеклопакеты	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)		Без отделки	Хорошее
8	Санитарно и электротех. Устройства (оцениваемое помещение)	отопление	От городской сети, установлены радиаторы отопления	Хорошее
		водопровод	От городской сети, установлены счётчики, требуется разводка, санитарно-технические приборы отсутствуют	
		канализация	Централизованная, сброс в гор. сеть, санитарно-технические приборы отсутствуют	
		горяч. водоснабжение	Централизованное, установлены счётчики, требуется разводка, санитарно-технические приборы отсутствуют	
		электроснабжение	Подведено, требуется разводка, электротехнические приборы отсутствуют	
		газоснабжение	Нет	
		телефон, интернет	Нет	
		вентиляция	Естественная	
		система пожаротушения	Есть	
пожарная сигнализация	Есть			
9	Прочие элементы		ж/б. отмостка	Хорошее

Помещение 8-Н имеет 1 отдельный вход – с улицы и 1 отдельный вход со двора, 2 окна выходят на улицу и 1 окно выходит во двор.

Планировка помещения 8-Н представлена ниже.



Фотографии фасадов здания, нежилого помещения представлены ниже (фотография 7-26). Фотофиксация объекта оценки произведена 14 августа 2020 года.



Фотография 7. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы



Фотография 8. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы



Фотография 9. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, вход в помещение с Тихоокеанской улицы



Фотография 10. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, вход со двора



Фотография 11. Адресный указатель



Фотография 12. Вход в помещение



Фотография 13. Внутренняя отделка помещения



Фотография 14. Внутренняя отделка помещения



Фотография 15. Внутренняя отделка помещения



Фотография 16. Внутренняя отделка помещения



Фотография 17. Внутренняя отделка помещения



Фотография 18. Внутренняя отделка помещения



Фотография 19. Внутренняя отделка помещения



Фотография 20. Внутренняя отделка помещения



Фотография 21. Внутренняя отделка помещения



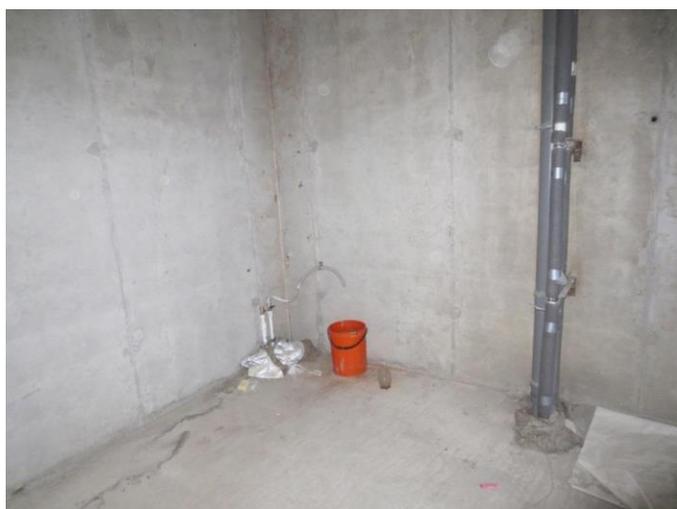
Фотография 22. Внутренняя отделка помещения



Фотография 23. Внутренняя отделка помещения



Фотография 24. Система пожаротушения



Фотография 25. Холодное, горячее водоснабжение



Фотография 26. Холодное, горячее водоснабжение

6.4. Описание нежилого помещения (10-Н)

Адрес: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н.

Кадастровый номер: 78:36:0013255:4302.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение общей площадью 194,9 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки.

Назначение помещения: нежилое.

Фактическое использование: Не используется.

Помещение оснащено всеми внутренними санитарно-техническими и электротехническими коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, система пожаротушения, пожарной сигнализацией. Тип ремонта: без отделки. В целом техническое состояние дома, инженерных систем – хорошее.

Основные технико-экономические характеристики здания, оцениваемого помещения в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г., Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также данными визуального осмотра, представлены в таблице 4.

Таблица 4

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	Общая площадь оцениваемого помещения	194,9 кв.м.
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Остаточная балансовая стоимость на 31.07.2020г., руб.	15 833 333,00
14	Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах по оцениваемому помещению	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4302-78/039/2020-4 от 16.04.2020
15	Данные о перепланировке, переоборудовании	По результатам визуального осмотра перепланировка и переоборудование не выявлены.
16	Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
17	Правоустанавливающие документы на помещение	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).

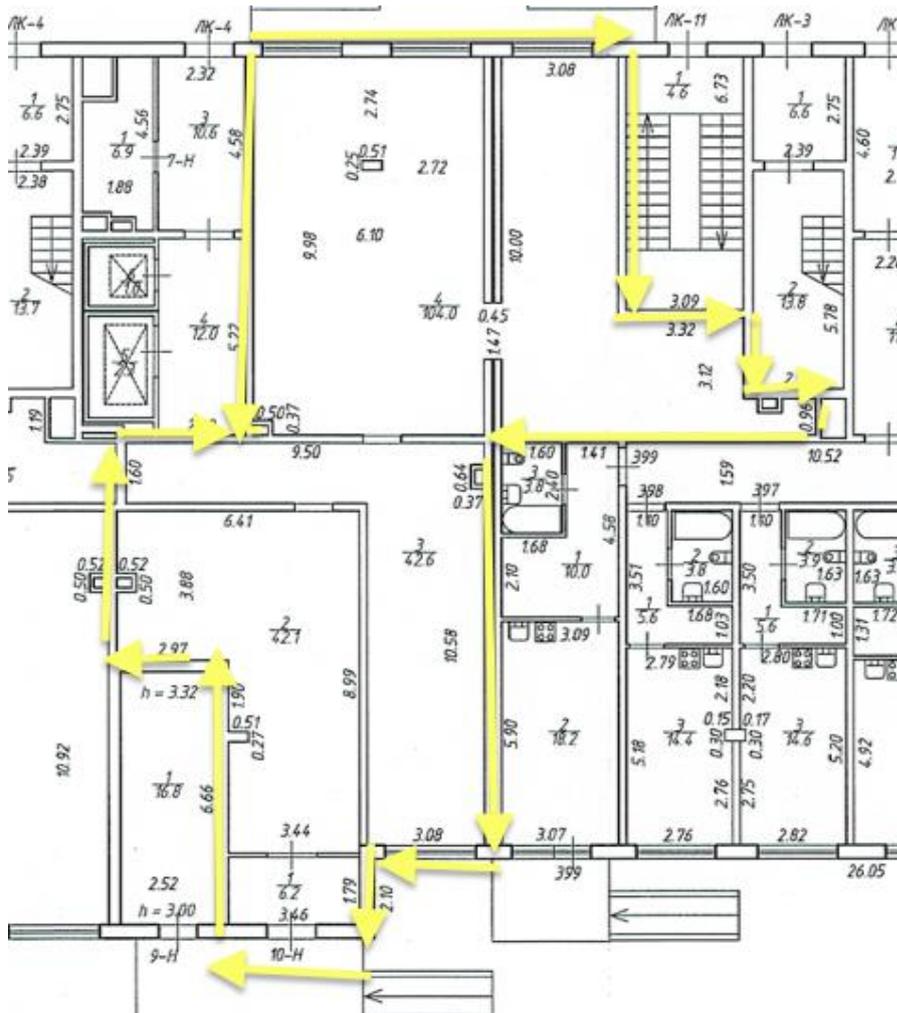
Описание основных конструктивных элементов здания, оцениваемого помещения представлено в таблице 5.

Таблица 5

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита	Хорошее	
2	а) стены и их наружная отделка	Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее	
	б) перегородки (оцениваемое помещение)	Кирпичные, газобетонные		
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные	Хорошее
		междуэтажное		
		надподвальное		
4	Кровля	Мягкая рулонная	Хорошее	
5	Полы (оцениваемое помещение)	Бетонная стяжка	Хорошее	
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные -металлопластиковые стеклопакеты	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)	Без отделки	Хорошее	
8	Санитарно и электротех. Устройства (оцениваемое помещение)	отопление	От городской сети, установлены радиаторы отопления	Хорошее
		водопровод	От городской сети, установлены счётчики, требуется разводка, санитарно-технические приборы отсутствуют	
		канализация	Централизованная, сброс в гор. сеть, санитарно-технические приборы отсутствуют	
		горяч. водоснабжение	Централизованное, установлены счётчики, требуется разводка, санитарно-технические приборы отсутствуют	
		электроснабжение	Подведено, требуется разводка, электротехнические приборы отсутствуют	
		газоснабжение	Нет	
		телефон, интернет	Нет	
		вентиляция	Естественная	
		система пожаротушения	Есть	
пожарная сигнализация	Есть			
9	Прочие элементы	ж/б. отмостка	Хорошее	

Имеется 1 отдельный вход в помещения с улицы. 1 окно помещения выходит на улицу, 3 окна выходят во двор. Планировка помещения 10-Н представлена ниже.



Фотографии фасадов здания, нежилого помещения представлены ниже (фотография 27-46). Фотофиксация объекта оценки произведена 4 августа 2020 года.



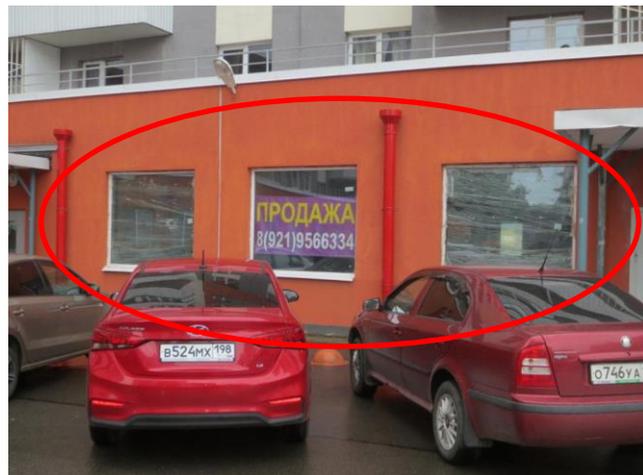
Фотография 27. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы



Фотография 28. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы



Фотография 29. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, 3 окна во двор



Фотография 30. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, 3 окна во двор



Фотография 31. Внутренняя отделка помещения



Фотография 32. Внутренняя отделка помещения



Фотография 33. Внутренняя отделка помещения



Фотография 34. Внутренняя отделка помещения



Фотография 35. Внутренняя отделка помещения



Фотография 36. Внутренняя отделка помещения



Фотография 37. Внутренняя отделка помещения



Фотография 38. Внутренняя отделка помещения



Фотография 39. Внутренняя отделка помещения



Фотография 40. Внутренняя отделка помещения



Фотография 41. Внутренняя отделка помещения



Фотография 42. Внутренняя отделка помещения



Фотография 43. Холодное, горячее водоснабжение, канализация



Фотография 44. Система пожаротушения



Фотография 45. Пожарная сигнализация



Фотография 46. Система пожаротушения

6.5. Позиционирование объекта оценки

Учитывая особенности местоположения, хорошую транспортную доступность, низкую интенсивность пешеходных и транспортных потоков, технические характеристики оцениваемых объектов недвижимости, мы пришли к выводу, что объекты оценки целесообразнее всего позиционировать в сегменте помещений под торговые цели или сферу услуг.

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-май 2020 года:

Производство товаров и услуг

Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.

Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. - 97,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-мае 2020 г. - 98,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в январе-мае 2020 г. - 97,3%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 358,4 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - 1317,4 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 2877,4 млрд рублей, или 99,3%.

Жилищное строительство. В мае 2020 г. возведено 325 многоквартирных домов. Населением построено 14,21) тыс. жилых домов, из них 1,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 48,8 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 47,2 тыс.).

В январе-мае 2020 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 84,21) тыс. жилых домов, из них 10,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 290,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 279,6 тыс.).

Транспорт

В январе-мае 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2242,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1040,6 млрд, автомобильного - 102,1 млрд, морского - 15,7 млрд, внутреннего водного - 17,8 млрд, воздушного - 2,6 млрд, трубопроводного - 1063,6 млрд тонно-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в мае 2020 г. составил 2257,3 млрд рублей, или 80,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 12553,5 млрд рублей, или 93,9%.

В мае 2020 г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0% (в мае 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно).

В мае 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55,4%, непродовольственных товаров - 44,6% (в мае 2019 г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹ (по методологии платежного баланса), в апреле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 40,7 млрд долларов США (3061,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,5 млрд долларов (1765,3 млрд рублей), импорт - 17,2 млрд долларов (1296,3 млрд рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России², в апреле 2020 г. составил 40,3 млрд долларов США. Экспорт составил 23,7 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 20,9 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 2,8 млрд долларов. Импорт составил 16,6 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,0 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 1,6 млрд долларов.

Сальдо торгового баланса в апреле 2020 г. сложилось положительное, 6,2 млрд долларов (в апреле 2019 г. - положительное, 14,6 млрд долларов).

¹ - Информация представлена по состоянию на 11 июня 2020 года.

² - Данные ФТС России представлены по состоянию на 10 июня 2020 г. и включают данные таможенной статистики внешней торговли и данные взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-апреле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 14,5 млрд долларов США (989,7 млрд рублей), в том числе экспорт - 9,2 млрд долларов (630,3 млрд рублей), импорт - 5,3 млрд долларов (359,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-апреле 2020 г. сложилось положительное, 4,0 млрд долларов (в январе-апреле 2019 г. - положительное, 5,6 млрд долларов).

Демография организаций³

В ноябре 2019 г. зарегистрировано 23,2 тыс. организаций (в ноябре 2018 г. - 27,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 47,5 тыс. (в ноябре 2018 г. - 61,4 тыс. организаций).

Цены

Потребительские цены

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

В мае 2020 г. в 11 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,5% и более. В наибольшей степени в Республике Калмыкия - 0,8% и республиках Адыгея и Коми - 0,7%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,5%, в Санкт-Петербурге - на 0,1% (с начала года - прирост цен составил 1,9% и 2,5% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в мае 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,9%).

В мае 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2020 г. выросли на 0,3% (в мае 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2020 г. увеличились на 0,5% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2020 г. составила 16636,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 2,6%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2020 г., по предварительным данным, составил 99,8%.

Финансы

Государственные финансы

Доходы федерального бюджета в январе-апреле 2020 г. составили 34,0% от прогнозируемого на 2020 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов" от 02.12.2019 № 380-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-апреле 2020 г. составили 254,5 млрд рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 3,8%.

Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2020 г. сложился в сумме 246,7 млрд рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-апреле 2020 г. составило 2222,5 млрд рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 1679,6 млрд рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 497,3 млрд рублей, налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья - 89,1 млрд рублей, акциз на нефтяное сырье, направленное на переработку - (-43,5) млрд рублей.

Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 мая 2020 г. составил 12405,8 млрд рублей и по сравнению с 1 апреля 2020 г. сократился на 3,5%.

Налоговая статистика

В январе-апреле 2020 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 6616,4 млрд рублей (91,1% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 343,4 млрд рублей (4,7%), местных - 66,8 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 233,4 млрд рублей (3,2%).

Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 мая 2020 г. составила 750,0 млрд рублей.

³ - Исключая филиалы, представительства и другие обособленные подразделения.

Финансовая деятельность организаций

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 2509,1 млрд рублей (33,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 5132,9 млрд рублей, 19,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2623,8 млрд рублей).

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 3,7 процентного пункта и составила 36,7%.

Состояние платежей и расчетов в организациях.

На конец апреля 2020 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 118335,4 млрд рублей, из нее просроченная - 4519,8 млрд рублей, или 3,8% от общей суммы задолженности (на конец апреля 2019 г. - 3,7%, на конец марта 2020 г. - 3,8%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2020 г., по оперативным данным, составила 53384,4 млрд рублей, из нее просроченная - 3845,5 млрд рублей, или 7,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2019 г. - 7,2%, на конец марта 2020 г. - 7,4%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец апреля 2020 г., по оперативным данным, составила 64951,0 млрд рублей, в том числе просроченная - 674,3 млрд рублей, или 1,0% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец апреля 2019 г. - 0,9%, на конец марта 2020 г. - 1,0%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2020 г., по оперативным данным, составила 48854,2 млрд рублей, из нее просроченная - 2994,5 млрд рублей, или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец апреля 2019 г. - 5,9%, на конец марта 2020 г. - 5,7%).

Денежно-кредитная система

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 мая 2020 г. составил 52951,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 мая 2019 г. на 14,0%, по сравнению с 1 апреля 2020 г. - на 1,2% при увеличении потребительских цен на 3,1% и 0,8% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июня 2020 г. составило 428 единицы и сократилось по сравнению с 1 июня 2019 г. - на 39 организаций, по сравнению с 1 мая 2020 г. - на 5 организаций.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 мая 2020г. составила 11412,3 млрд рублей и по сравнению с 1 мая 2019 г. увеличилась на 16,0%, по сравнению с

1 апреля 2020 г. снизилась на 4,7%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 57,7 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 мая 2019 г. в 1,8 раза, по сравнению с 1 апреля 2020 г. - на 7,5%.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 мая 2020 г. составил 69641,3 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец мая 2020 г. составил 9607,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2019 г. на 17,5%, по сравнению с концом апреля 2020 г. увеличился на 1,6%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июня 2020 г. составили 566,1 млрд долларов США и по сравнению с 1 июня 2019 г. увеличились на 14,3%, по сравнению с 1 мая 2020 г. изменения незначительны.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2020 г. составила 2416 млн рублей.

В связи со сложившейся санитарно-эпидемиологической ситуацией отдельные организации полностью в апреле и мае 2020 г. прекратили деятельность и не имели возможности представить отчетность. Темпы роста по сравнению с предыдущим периодом не рассчитаны в связи с неполной сопоставимостью.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 году, приходится 981 млн рублей (40,6%), в 2019 г. - 614 млн рублей (25,4%), в 2018 г. и ранее - 821 млн рублей (34,0%).

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В апреле 2020 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 46,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2020 г. составило 33,6 млн человек и было больше, чем в апреле 2019 г., на 197 тыс. человек, или на 0,6%.

Безработица. В мае 2020 г., по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 2,1 млн человек, в том числе 1,9 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2020 г. составила 146,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 120,9 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 24,6% компенсировал естественную убыль населения.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	1 квартал 2020 г.	В % к 1 кварталу 2019 г.	Справочно 1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾

1) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Май 2020 г.	В % к		Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	Справочно		
		маю 2019 г.	апрелю 2020 г.		май 2019 г. в % к апрелю 2018 г.	апрелю 2019 г.	январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	432,1 209,9	90,5 93,4	96,4 100,7	94,6 94,5	101,0 102,4	100,4 100,1	102,1 102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5 ³⁾	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4

3) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.

	Апрель 2020 г.	В % к		Январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрелю 2019 г.	марту 2020 г.		апрель 2019 г. в % к апрелю 2018 г.	марту 2019 г.	январь- апрель 2019 г. в % к январю- апрелю 2018 г.
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная		98,0	95,7	104,0	103,1	103,2	101,7

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации,

[https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020\(1\).pdf](https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-05-2020(1).pdf)

Тенденции экономического развития

Согласно опубликованному Всемирным банком «Докладу об экономике России» (6 июля 2020: 43-й выпуск Доклада об экономике России), пандемия COVID-19 спровоцировала глубокий спад в мировой экономике. Мировое промышленное производство испытало сильнейшее падение со времени глобального финансового кризиса. Цены на нефть – крупнейшую статью российского экспорта – резко упали с начала года, а спрос на нефть по итогам 2020 года, как ожидается, сократится на беспрецедентные 8%.

В первом квартале 2020 года ВВП зоны евро – крупнейшего торгового партнера России – сократился на 13,6% в годовом выражении, что стало самым сильным падением за все время существования ЕС. ВВП Китая – второго по величине торгового партнера России – в первом квартале 2020 года упал на 6,8%, хотя в настоящее время китайская экономика вышла на траекторию хрупкого восстановления.

Россия движется к рецессии: в 2020 году в большинстве секторов зафиксирован отрицательный рост. В обрабатывающем секторе сокращение составило 10%, при этом отмечается серьезное негативное воздействие на производство металлов и транспортных средств. Добыча полезных ископаемых упала на 3,2%.

В результате пандемии COVID-19 произошло сокращение доходов бюджета и ослабление рубля. За пять месяцев 2020 года федеральный бюджет показал дефицит в размере 406,6 млрд. рублей по сравнению с профицитом в размере 1283,3 млрд. рублей за аналогичный период 2019 года. На фоне снижения аппетита инвесторов к рисковому активам на мировых финансовых рынках, дополнительно усугубившегося обвалом цен на нефть, курс рубля с начала 2020 года упал на 11%.

Российские банки вошли в кризис, располагая достаточными буферами капитала и комфортным объемом ликвидности. Однако, как ожидается, и без того большая доля проблемных кредитов (около 10%) может вырасти еще больше из-за ухудшения финансового положения домохозяйств и предприятий на фоне ослабления экономической активности и роста безработицы.

В мае 2020 года уровень безработицы вырос до 6,1% по сравнению с 4,5% годом ранее. Этот рост соответствует увеличению численности безработных примерно на 1,1 млн. человек. Количество зарегистрированных безработных увеличилось на 1,4 млн. человек и достигло 2,3 млн. человек в мае 2020 года.

Как и во многих странах, пандемия существенно влияет на уровень жизни людей, включая такие сферы, как школьное обучение, медицинские услуги и мобильность. В краткосрочной перспективе сильнее всего оказались затронуты люди, занятые в розничной торговле, туристической отрасли, индустрии гостеприимства и индустрии развлечений, - из-за введенного режима самоизоляции и ограниченной возможности работать в удаленном формате.

Вслед за краткосрочными воздействиями могут наступить более глубокие среднесрочные и долгосрочные последствия. Отрасли, первоначально не затронутые пандемией (например, сельское хозяйство), могут испытать негативное воздействие на более поздних этапах, если восстановление производства на полную мощность окажется затруднительным из-за сбоев во внутренней логистике и международной торговле или из-за ужесточения финансовых условий. А медицинским учреждениям, работающим в режиме чрезвычайной перегрузки, возможно, придется готовиться к будущему повышенному спросу в связи с отложенным лечением и на случай возможной повторной вспышки инфекции.

Принятые Россией антикризисные меры

Благодаря политике, направленной на достижение макрофискальной стабильности, и накоплению буферных резервов правительству удалось реализовать эффективные меры стабилизации. Введенный в 2014 году плавающий курс рубля смягчил шоки, вызванные внешними потрясениями. В марте 2020 года, когда резкое падение цен на нефть и отток капитал из стран EMDE привели к сильному обесценению рубля, продажа валюты в рамках бюджетного правила позволила стабилизировать валютный рынок. С марта до начала июля 2020 года Банк России продал в рамках бюджетного правила 13,2 млрд долларов США. Кроме того, Банк России разработал механизм продажи валюты в том случае, если цена нефти Urals, эталонного сорта российской нефти, упадет ниже 25 долларов США за баррель. Общий объем продажи валюты ограничивается 30,4 млрд долларов США (средства, полученные в результате продажи акций Сбербанка). Банк России продает валюту, чтобы компенсировать выпадающие доходы экспортеров нефти, газа и нефтепродуктов. По состоянию на 4 июля Банк России продал на валютном рынке 4,3 млрд долларов США (около 300 млрд рублей), используя средства, полученные от продажи акций Сбербанка.

Банк России перешел к стимулирующей денежно-кредитной политике. Банк России снизил ключевую ставку с 6,25% в феврале до рекордно низкого уровня, равного 4,5%, в июне. Он также реализует ряд дополнительных мер, таких, как установление льготных ставок рефинансирования, предоставление определенных видов кредитов на льготных условиях, отсрочка введения более строгих правил и снижение регуляторной и надзорной нагрузки на финансовые учреждения. Кроме того, Банк России создал механизм по поддержке кредитования субъектов малого и среднего бизнеса с установленным совокупным лимитом в размере 500 млрд рублей и утвердил меры, смягчающие требования к уровню ликвидности для системно значимых кредитных организаций.

Наряду с этим, Банк России объявил о реализации мер, направленных на сохранение доступности услуг страхования, а также на поддержание профессиональных участников рынка ценных бумаг, торгово-клиринговой инфраструктуры и участников рынка коллективных инвестиций. В качестве поддержки граждан, пострадавших в результате кризиса, вызванного COVID-19, Банк России разрешил банкам и микрофинансовым организациям

реструктурировать их задолженность, не назначать пени и штрафы по кредитам и не обращать взыскание на предоставленный ими залог.

Объем объявленного российским правительством пакета мер бюджетной поддержки в размере 4,0% ВВП, не выходит за рамки бюджетного правила. Запланированные меры предусматривают финансирование дополнительных расходов, предоставление гарантий и отсрочек по уплате налогов, а также перераспределение средств между категориями расходов. В сочетании с мерами Банка России эти меры, в целом, аналогичны мерам, применяемым в других странах, и включают финансирование здравоохранения, поддержку занятости, предоставление краткосрочной ликвидности, обеспечение бесперебойного функционирования финансовых рынков и стабильности обменного курса, а также предоставление кредитной поддержки.

	Млрд руб.	% ВВП
Меры в области здравоохранения и санитарно-эпидемиологические меры	246.8	0.3%
Население	665.9	0.7%
<i>Включая самозанятых</i>	9.6	0.01%
Крупные компании, МСП, индивидуальные предприниматели и некоммерческие организации (НКО)	2,590	2.7%
Регионы	373	0.4%
ИТОГО	3,876	4.0%

Источник: Правительство РФ, Министерство Финансов РФ, оценки сотрудников ВБ

Экономический прогноз

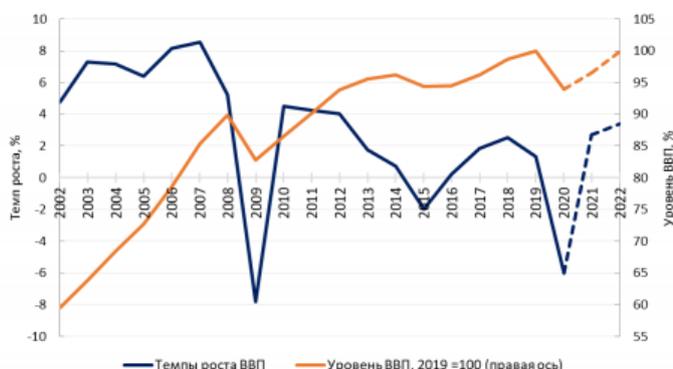
Хотя прогнозы сопряжены с высоким уровнем неопределенности, в рамках базового сценария прогнозируется сокращение ВВП России в 2020 году на 6%, что станет самым сильным спадом за последние 11 лет. Если ограничительные меры будут полностью сняты во второй половине 2020 года, экономика может перейти к умеренному восстановлению. Ожидается, что определенный положительный импульс будет перенесен на 2021 год, в результате чего ВВП вырастет на 2,7% и далее ускорится до 3,1% в 2022 году.

Ожидается, что по мере снижения неопределенности основным фактором восстановления экономики будет потребление домохозяйств, а инвестиции в 2021 году вырастут примерно на 3%. Однако даже при предстоящем положительном росте ВВП темпы роста в 2022 году едва достигнут уровней, отмечавшихся до пандемии.

Бюджет расширенного правительства в 2020-2022 годах, как ожидается, станет дефицитным. С учетом падения цен на нефть ниже цены отсечения бюджетного правила, равной 42,4 доллара США за баррель, прогнозируется, что в 2020-2022 годах консолидированный бюджет будет сведен с дефицитом в размере 7,2%, 1,6% и 0,5% ВВП соответственно.

Риски для российской экономики следующие: более затяжной характер пандемии с продлением ограничительных мер; медленное и неполное восстановление мировой экономики; дальнейшее падение цен на сырьевые товары; длительное воздействие на положение домохозяйств и предприятий; разрывы глобальных цепочек создания добавленной стоимости. Пандемия может усугубить ранее существовавшие проблемы финансового сектора. При развитии более неблагоприятного сценария ВВП России может сократиться на 9,6% в 2020 году и восстановиться лишь на 0,1% в 2021 году.

Прогноз объема ВВП в 2022 году относительно уровней, отмечавшихся до начала пандемии



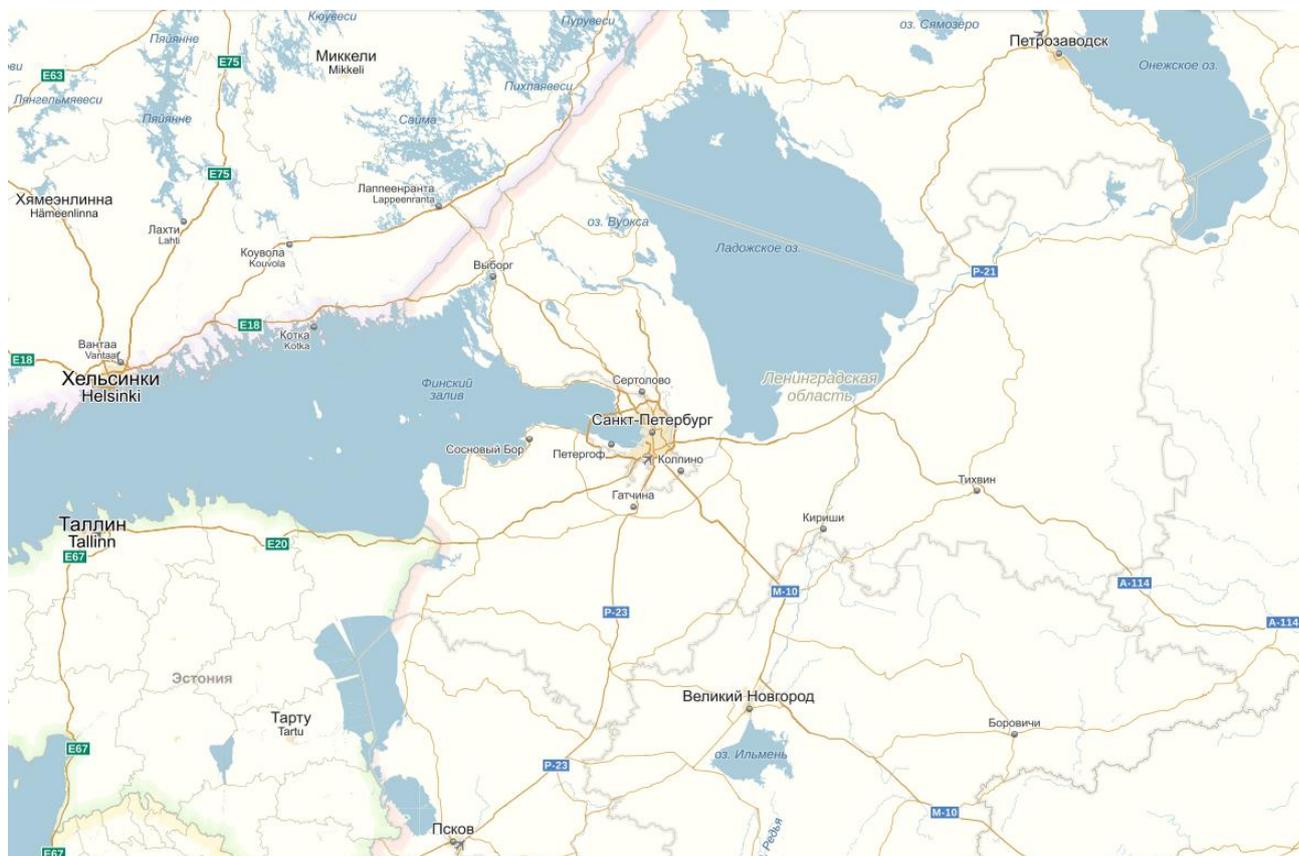
Источник: Росстат, расчеты сотрудников Всемирного банка.

Источник информации: Доклад об экономике России (6 июля 2020: 43-й выпуск), <http://pubdocs.worldbank.org/en/483351593984893149/RUS-RER43-July5.pdf>

7.2. Анализ социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге

7.2.1. Общие сведения

Санкт-Петербург с административно подчиненными территориями занимает площадь **1439 кв. км.** Он расположен у восточной оконечности Финского залива Балтийского моря. Географические координаты центра города - 59°57' северной широты и 30°19' восточной долготы.



Первые исторические сведения о заселении территории славянами относятся к VII веку. В IX-XV веках территория области входила во владения Новгорода. С XV века Новгородская земля вошла в состав складывающегося русского централизованного государства. После окончательного присоединения к России восточного побережья Финского залива и основания Санкт-Петербурга (1703г) территория современной Ленинградской области приобрела большое значение (как выход к Балтийскому морю). Через нее проходили промышленный, торговый, политический и культурный центр. С 1712г. до 1918г. – столица государства. В августе 1914г. переименован в Петроград с января 1924г. – Ленинград, в сентябре 1991г. возвращено историческое название Санкт-Петербург.

Санкт-Петербург являлся столицей Российской империи почти 200 лет. Это сформировало характер и стиль города, определило его роль в России и Европе. Санкт-Петербург – субъект Российской Федерации, наряду с Москвой – город федерального значения. Санкт-Петербург – центр другого субъекта Федерации – Ленинградской области и Северо-Западного региона России в целом.

Санкт-Петербург, находящийся в центре пересечения морских, речных путей и наземных магистралей, является **европейскими воротами России**, ее стратегическим центром, наиболее приближенным к странам Европейского Сообщества.

Санкт-Петербург - **второй (после Москвы) по величине** город Российской Федерации. Здесь находятся представительства международных организаций, консульства зарубежных государств, территориальные органы федеральных министерств и ведомств.

Санкт-Петербург - **административный центр Северо-Западного федерального округа**, в который входят Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская область, Вологодская область, Калининградская область, Ленинградская область, Мурманская область, Новгородская область, Псковская область, Ненецкий автономный округ.

Северо-Западный федеральный округ обладает значительным природно-ресурсным потенциалом, высокоразвитой промышленностью, густой транспортной сетью, и через морские порты Балтики и Северного Ледовитого океана обеспечивает связи Российской Федерации с внешним миром.

Одно из символических названий Санкт-Петербурга – **Северная Венеция**. Внутренние воды занимают около **10% территории города**.

- Кол-во водотоков в черте города – 40
- Общая протяженность водотоков - 217,5 км
- Кол-во мостов в черте города - свыше 580, в т.ч. разводных - 20 (из них 7 – через Неву)
- Протяженность Невы в черте города - 32 км

Всемирно известные дворцово-парковые ансамбли:

- Пушкин (Царское Село)
- Павловск
- Петродворец
- Ораниенбаум (г. Ломоносов)

Географические факторы. Санкт-Петербург расположен на побережье Финского залива Балтийского моря в устье реки Невы и на островах ее дельты. На прилегающей к Неве низменности и ее продолжении вдоль залива находятся ближайшие пригороды. Город расположен на 60° северной широты. Из крупных городов примерно на той же широте находятся Стокгольм, Осло, Хельсинки, в каждом из них сказывается влияние теплого течения Атлантики – Гольфстрим. Пулковский меридиан (31° восточной долготы) пересекает Санкт-Петербург, а также (примерно) Киев, Стамбул, Каир.

Климат города близок к морскому с умеренно теплым влажным летом и довольно продолжительной холодной зимой. Максимальные среднемесячные температуры воздуха: летом + 18°C, зимой – 8°C ниже нуля. Период с положительной температурой воздуха – 7 месяцев. В среднем за год в Санкт-Петербурге бывает только 30 ясных, безоблачных дней, осадков выпадает – 650-700 мм в год, атмосферный воздух сильно насыщен влагой.

Гидрографическую сеть города отличает множество рек и каналов, большое количество низких болотистых мест. Город расположен на сорока островах, протяженность морской береговой линии в пределах современной городской территории – 35 км. Особенность Невы и ее дельты – стабильность конфигурации русла. Подземные водоносные горизонты на территории города находятся на глубине 40-50 м, во многих местах имеются мощные родники и ключи.

В Санкт-Петербурге почти ежегодно случались наводнения, принося большой ущерб городу. В 1824 году подъем воды выше ординара достиг 4 м, было затоплено больше половины территории города. Строительство дамбы в Финском заливе для защиты города от наводнений до сих пор не завершено. Экологическая безопасность этого проекта для города все еще вызывает сомнения.

Природные ресурсы:

- 308 водных объектов.
- 24 крупных острова.
- 38 тыс. га зеленых насаждений, среди них: 13 тыс. га насаждения общего пользования, в т.ч.: 73 парка, около 1 тыс. садов и скверов, более 900 озелененных улиц.
- на 1 петербуржца приходится 56 кв.м зеленых насаждений.

Транспорт:

Город имеет выгодное геополитическое положение – морской выход к странам Балтии, Северной Европы, к Польше и Германии и далее, в Атлантику. Морской порт Санкт-Петербурга обеспечивает перевалку примерно 12 млн.тонн грузов в год. Город также является мощным железнодорожным, автомобильным, авиационным и речным транспортным узлом.

Расстояние от Санкт-Петербурга до ближайших крупных городов Европы

Город	Расстояние, км		
	воздушное	по морю	по автомобильным дорогам
Москва	610	-	664
Лондон	2070	2258	3050*
Париж	2120	-	3070
Берлин	1310	-	2030
Хельсинки	300	320	383
Вильнюс	640	-	736
Рига	480	724	545
Таллинн	310	350	330

Санкт-Петербург — крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. Он включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии. Через город проходят: два евразийских транспортных коридора «Север—Юг» и «Транссиб», панъевропейский транспортный коридор № 9, европейская автомобильная трасса Е-18, связывающая Скандинавию с Центром России.

Общая площадь дорожных покрытий на балансе города - 53 168,8 кв.м. Протяженность дорог - 3321,1 кв.м.

На балансе города находятся 405 мостов, 35 путепроводов, 25 тоннелей, 152, 2 км укрепленных набережных

Для снижения загруженности городских автомагистралей транзитным транспортом построена кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга (КАД). Основными трассами, связывающими Санкт-Петербург с другими регионами, являются (по часовой стрелке от Финского залива): Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Приозерское шоссе, Санкт-Петербург — Морье, Мурманское шоссе, Петрозаводское шоссе, Московское шоссе, Пулковское шоссе - Киевское шоссе, Галлинское шоссе, Петергофское шоссе.

На территории Санкт-Петербурга находятся: Большой порт Санкт-Петербург, включающий 5 бассейнов (Восточный, Барочный, Пассажирский, рейд Лесного мола и Угольную Гавань); Василеостровский грузовой порт, Кронштадтский порт, Порт Ломоносов. В порту перегружаются нефтепродукты, металлы, лесные грузы, контейнеры, уголь, руда, химические грузы, металлолом. Порт Санкт-Петербург соединён с морем Морским каналом протяжённостью 27 миль и открыт для захода судов круглый год. На западной оконечности Васильевского острова расположен Морской пассажирский терминал для приёма круизных лайнеров и паромов. Существенная доля перевозок водным транспортом приходится на речные перевозки по Неве, связывающей город с Ладожским озером и являющейся конечным отрезком Волго-Балтийского водного пути. Выше Володарского моста на реке Неве находится Речной вокзал.

Пассажирские воздушные перевозки из Санкт-Петербурга осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на южной окраине города.

С 4 декабря 2013 в аэропорту работает новый централизованный пассажирский терминал, осуществляющий полное обслуживание международных рейсов, а также регистрацию на рейс и предполётные процедуры для внутренних рейсов. Реконструированное здание бывшего терминала Пулково-1 введено в эксплуатацию 4 февраля 2015 как расширение нового централизованного терминала для приёма и отправки внутренних рейсов. В Санкт-Петербурге зарегистрированы государственная авиакомпания «Россия».

Санкт-Петербург — крупнейший железнодорожный узел северо-запада Российской Федерации. В городе пять действующих железнодорожных вокзалов (Балтийский, Витебский, Ладожский, Московский, Финляндский), две сортировочные станции (Санкт-Петербург-Сортировочный-Московский, Шушары), две портовые станции (Автово, Новый Порт). В Петербурге расположено управление Октябрьской железной дороги.

С 1955 года в городе действует метрополитен. В Санкт-Петербургском метрополитене имеется 67 станций на 5 линиях, 7 пересадочных узлов, эксплуатационная длина линий составляла более 120 км. По состоянию на 2001 год в Санкт-Петербурге действовала крупнейшая в мире трамвайная сеть. В последние годы она была значительно сокращена. Также в городе имеются развитые сети автобусного и троллейбусного сообщения. Значительный объём перевозок выполняется маршрутными такси.

Развито малое судоходство по рекам и каналам Санкт-Петербурга — действует несколько линий Аквобуса.

В городе реализуются программы строительства пешеходных зон и зон повышенной комфортности.

Культура. Научный потенциал.

Санкт-Петербург является культурным центром мирового значения, часто его называют «Культурной столицей». В городе располагаются 8464 объекта культурного наследия (памятники истории и культуры), в том числе 4213 объектов культурного наследия федерального значения, что составляет почти 10 % всех памятников, охраняемых государством на территории Российской Федерации.

В Санкт-Петербурге работают: свыше 200 музеев и их филиалов (в том числе Эрмитаж (около трёх миллионов произведений искусства и памятников мировой культуры), Русский музей (самый обширный музей русского искусства), Центральный военно-морской музей, музей Академии художеств России, музей городской скульптуры, музей истории Санкт-Петербурга, музей антропологии и этнографии имени Петра Великого (Кунсткамера), дворцово-парковые музеи-заповедники Петергофа, Ораниенбаума, Царского Села, Павловска, Арт-центр «Пушкинская, 10», музей современного искусства Эрарта, Всероссийский музей А. С. Пушкина, музей обороны и блокады Ленинграда и другие); выставочный комплекс Ленэкспо; более 70 театров (в том числе Мариинский театр, Александринский театр, Михайловский театр, Большой драматический театр имени Г. А. Товстоногова, Санкт-Петербургский академический театр комедии имени Н. П. Акимова, Малый драматический (Театр Европы), Санкт-Петербургский академический театр имени Ленсовета, «Балтийский дом», Академический драматический театр имени В. Ф. Комиссаржевской, театр клоунады «Лицедеи», Большой Санкт-Петербургский государственный цирк и многие другие); 1100 библиотек (крупнейшие среди них Российская национальная библиотека (Публичная), Библиотека Российской академии наук, Президентская библиотека имени Б. Н. Ельцина); более 50 культурно-досуговых учреждений; более 50 кинотеатров.

В Санкт-Петербурге несколько творческих вузов: Санкт-Петербургская консерватория имени Римского-Корсакова, Академия Русского балета имени А.Я. Вагановой, Санкт-Петербургская академия театрального искусства, Санкт-Петербургский институт живописи, скульптуры и архитектуры имени Репина, Санкт-Петербургская

художественно-промышленная академия имени Штиглица, Санкт-Петербургское художественное училище имени Рериха. В городе действуют около 10 киностудий, среди них старейшие: «Ленфильм», «Леннаучфильм».

В городе базируются 56 государственных и 45 частных высших учебных заведения, в числе которых такие известные как Санкт-Петербургский государственный университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций имени проф. М. А. Бонч-Бруевича, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Санкт-Петербургский государственный технологический институт (технический университет), Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет, Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Санкт-Петербургский государственный горный институт, Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики, Российский государственный педагогический университет имени А. И. Герцена, Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет и другие. В городе функционирует также целый ряд военных высших учебных заведений: Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского, Военно-медицинская академия имени С. М. Кирова, Михайловская военная артиллерийская академия, Санкт-Петербургский военно-морской институт, Военный инженерно-технический университет, Санкт-Петербургское высшее военное училище радиоэлектроники и другие.

Промышленность. Основные отрасли промышленности Санкт-Петербурга – судостроение, электротехническое машиностроение, металлообработка, черная и цветная металлургия, производство радиоэлектронных и оптических приборов, химическая, полиграфическая, легкая и пищевая промышленности – ориентируются преимущественно на привозное сырье. Город имеет мощную строительную базу и большой опыт уникального и массового строительства.

Основа промышленности Санкт-Петербурга — тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота), машиностроения — «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромшины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: Петербургский трамвайно-механический завод, автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая, лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), «Пивоварня Хейнекен» (пиво), «Хлебный дом» (хлебобулочные, мучные и кондитерские изделия), «Кондитерская фабрика имени Н. К. Крупской» (конфеты и шоколад), Парнас-М (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), Ленинградский комбинат хлебопродуктов им. С. М. Кирова (крупа, мука, хлебобулочные и кондитерские изделия), «Полуостров» (минеральная вода), «Бритиш Американ Тобакко-СПб», «Петро» (табачные изделия), мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Экологическая характеристика. Уровень загрязненности атмосферы над Санкт-Петербургом определяется выбросами около 1000 промышленных предприятий, ТЭЦ, котельных и автотранспорта. Основными загрязняющими веществами являются пыль, двуокись серы, окись углерода, окислы азота. Общий объём выбросов составляет примерно 430-450 тыс. тонн в год, более половины этого объёма даёт автотранспорт. Средний уровень загрязненности воздуха в Санкт-Петербурге ниже, чем в других городах России с населением более 1 млн. человек и в целом не превышает российские нормы предельно допустимых концентраций. Исключение составляет двуокись азота – его концентрация в воздухе Санкт-Петербурга выше, чем в других городах России и в 1,5 раза превышает уровень ПДК.

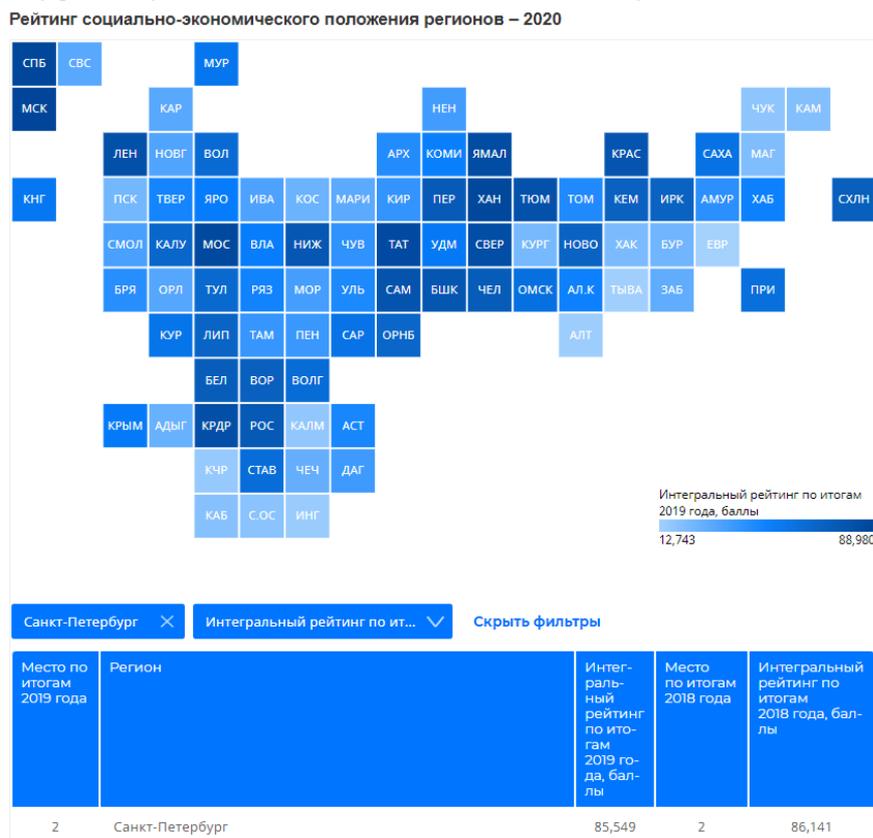
Загрязненность рек, каналов, Невской губы вызвана тем, что из 1,5 млрд. куб. м учтенных сбросов сточных вод 90% являются «недостаточно очищенными».

Загрязнение почв в городе весьма значительно, имеет долгую историю и преимущественно техногенный характер. Среди загрязняющих элементов – олово, свинец, цинк, вольфрам, кобальт и другие. Новые районы города, удаленные от старых промышленных зон, загрязнены относительно меньше.

В Санкт-Петербурге и окрестностях накапливается огромное количество твердых отходов – 7,5 млн. куб. м в год, так как их вывоз обеспечен не более чем на 60%. В результате сотни гектаров заняты свалками. Переработка отходов могла бы вернуть в хозяйственный оборот свыше 90% их объёма, но соответствующие технологии требуют больших капитальных вложений.

Рейтинг социально-экономического положения Санкт-Петербурга

По данным ООО «Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг» г. Санкт-Петербург находится на втором месте после г. Москвы по интегральному рейтингу социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2019 года.



Источник: РИА Рейтинг, <https://riarating.ru/infografika/20200602/630170513.html>

7.2.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-мае 2020 года

Оборот организаций

Оборот организаций в январе-мае 2020 года составил в Санкт-Петербурге 4,9 трлн. рублей, что составило 92,0% к уровню соответствующего периода прошлого года. В Ленинградской области – 1,0 млрд. руб., на 7,2% меньше прошлогоднего значения за такой же период. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение. В области – обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-мае 2020 года по сравнению с январем-маем 2019 года составил 96,1%. При этом в Обрабатывающих производствах зафиксировано снижение на 5,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование, воздуха наблюдалось снижение на 1,3%. В добыче полезных ископаемых отмечен рост на 10,0% к уровню соответствующего периода прошлого года, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – рост на 6,1%.

Среди обрабатывающих производств, на долю которых приходилось 74,2% промышленности города, наибольший спад наблюдался производство автотранспортных средств, прицепов, полуприцепов (на 29%), электрического оборудования – на 19%, машин и оборудования – на 17%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 10%, готовых металлических изделий – на 8%. Положительную динамику производства за период сохранилась удалось сохранить лишь в девяти классах обрабатывающих производств из 23, участвующих в расчете ИПП.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-мае 2020 года по сравнению периодом прошлого года составил 97,4%. В Обрабатывающих производствах, доля которых в промышленности составила 73,2%, наблюдалось снижение на 0,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование, воздуха наблюдалось – на 10,0%. При этом в Добыче полезных ископаемых и в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений, удалось сохранить положительную динамику

индекса за период (на 9,0% и 6,7% соответственно).

В области не удалось сохранить положительную динамику в обрабатывающих производствах, на которые приходилось 73,2% промышленности, вследствие существенного спада в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 40%, прочих транспортных средств и оборудования – на 24, машин и оборудования – на 21, резиновых и пластмассовых изделий – на 17, в обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – на 13%.

Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе-мае 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличился в Санкт-Петербурге на 3,9% и составил 158,1 млрд. рублей; в Ленинградской области уменьшился на 7,4%, и составил 72,2 млрд. рублей.

На конец мая 2020 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 19,1 млрд. рублей в Санкт-Петербурге и 44,1 млрд. рублей в Ленинградской области.

Организациями различных видов деятельности в январе-мае 2020 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 115,4 млн. рублей, в Ленинградской области на 68,3 млн. рублей.

Ввод в действие жилых домов в январе-мае текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уменьшился на 1,8% и 33,1% соответственно, и составил 479,1 тыс. кв. м жилой площади в городе, 746,9 тыс. кв. м. в области с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства (без учета жилых домов, построенных на участках для садоводства ввод составил 723,7 тыс. кв. м).

Ввод в действие жилых домов, построенным населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге уменьшился на 73,8% и составил 39,8 тыс. кв. м. В Ленинградской области – ввод составил 340,8 тыс. кв. м, в том числе без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, 317,5 тыс. кв. м, что на 0,2% меньше, чем в январе-мае 2019 года

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Приморский район – 113,5 тыс. кв. м, Московский район – 83,4 тыс. кв. м, в Ленинградской области – Всеволожский район – 390,9 тыс. кв. м. и Гатчинский район – 129,1 тыс. кв. м, из которых 100% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В январе-мае 2020 за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены в действие 54 производственные мощности и объекта социальной инфраструктуры, в том числе Общеобразовательные организации на 1100 ученических мест. В Ленинградской области введены в действие 70 объектов, в том числе Капитальные гаражи на 400 машиномест.

Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2020 года составил 299,5 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-маем 2019 года на 1,2%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 82,9 млрд. рублей и увеличился на 4,0%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае текущего года составил 54,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2019 года на 10,3%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 0,9 млрд. рублей и уменьшился на 5,5%.

Цены

В январе-мае 2020 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 102,5% (в январе-мае 2019 года – 102,7%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 104,7 (в январе-мае 2019 года – 104,4%), непродовольственные товары, соответственно, – 101,3 (101,4), на платные услуги населению – 101,7% (102,1%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-мае 2020 года составил 102,0% (в январе-мае 2019 года – 102,1%). Прирост цен на продовольственные товары составил 3,9% (в январе-мае 2019 года – 2,8%), на непродовольственные товары – 0,9 (1,0), платные услуги населению стали дороже на 0,8% (2,4%).

В мае текущего года ИПЦ в городе составил 100,1%, в области – 100,2%.

Потребительский рынок

В январе-мае 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 6,2 %, в области на 16,8%. Оборот розничной торговли снизился в городе на 6,8%, в области увеличился на 2,9%. Оборот общественного питания в городе снизился на 26,2%, в области 28,2%.

Рынок труда

В апреле 2020 года по сравнению с апрелем 2019 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 2,2%, в Ленинградской области – на 3,7%.

Численность официально зарегистрированных безработных с мая 2019 года по май 2020 года увеличилась как в

городе, так и в области в 5,5 раза. Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2020 года составил в Санкт-Петербурге 2,4%, в Ленинградской области 2,0% к численности рабочей силы (на конец мая 2019 года, как в городе, так и в области – 0,4%).

Доходы и заработная плата населения

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2020 года, составила в городе 62298 рублей, в области – 47185 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2019 года снизилась в городе на 8,7%, в области – на 3,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 июня 2020 года составила в Санкт-Петербурге 79,3 млн. рублей, в Ленинградской области –21,2 млн. рублей. По сравнению с 1 мая 2020 года объем задолженности составил в городе 84,6%, в области – 109,2% и по сравнению с 1 июня 2019 года, соответственно, 92,3% и 58,4%.

Демография

За январь-апрель 2020 года численность населения в Санкт-Петербурге увеличилась на 2,1 тыс. человек, в Ленинградской области – на 4,1 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 мая 2020 года в городе она составила 5400,2 тыс., в области – 1880,0 тыс. человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,
https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/PRESS_052020.pdf

7.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

В качестве источников информации при анализе рынка недвижимости Санкт-Петербурга были использованы:

1. Периодические издания:

- Недвижимость и строительство Петербурга;
- Деловой Петербург;
- Ежегодный бюллетень «Недвижимость Петербурга»;
- Бюллетень недвижимости;
- Деловая недвижимость;
- Коммерческая недвижимость;
- Городское обозрение недвижимости;
- Мир и дом;
- Приложения к газете «Ведомости», посвящённые рынку коммерческой недвижимости;
- Эксперт Северо-Запад;
- Коммерческая недвижимость Северо-Запад;

2. Исследования, интервью, экспертные оценки, опубликованные в средствах массовой информации и размещённые на сайтах сети Интернет, проведенные компаниями, работающими на рынке коммерческой недвижимости, например, Colliers International (www.colliers.ru), Knight Frank St.Petersburg (www.knightfrank.ru), GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru), Peterland (<http://www.peterland.info>), ГУП «ГУИОН»: (www.guion.spb.ru), ГК «Аверс» (<http://www.avg.ru>) и др.

7.3.1. Определение сегмента рынка

Анализ технических характеристик, конструктивных элементов, инженерного обеспечения, объёмно-планировочных решений оцениваемого объекта позволяет отнести его к помещениям торгового назначения.

Рынок нежилых помещений формирует основную часть рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. В соответствии с данными СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», на рынке выделяются следующие сегменты:

- помещения свободного назначения;
- помещения офисного назначения;
- помещения производственно-складского назначения;
- парковочные места⁴;
- апартаменты.

Функциональное назначение нежилого помещения определяется либо назначением здания, в котором оно находится (специализированные⁵ и неспециализированные⁶ здания), либо его местоположением, расположением в здании, инфраструктурной оснащённостью и т. п. Значительное количество нежилых помещений (особенно помещений свободного назначения) располагается на первых этажах неспециализированных зданий, в основном, в многоквартирных жилых домах (МКД).

Анализ технических характеристик, конструктивных элементов, инженерного обеспечения, объёмно-планировочных решений оцениваемого объекта позволяет отнести его к помещениям свободного назначения.

7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке офисно-торговой недвижимости

Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке

Функциональное назначение встроенно-пристроенных помещений напрямую зависит от их местоположения. Встроенные помещения, особенно те, которые фасадом выходят на пешеходные тротуары, сегодня все чаще используются как торговые. Кроме того, при прочих равных условиях съемщики торговых помещений могут осилить более высокую арендную плату. Офисы же в основном нанимаются в домах, расположенных на тихих непроходных улицах, либо во дворах.

⁴ Парковочное место – обобщенное наименование мест для хранения автотранспорта, расположенных в жилых и нежилых зданиях

⁵ Специализированные здания – профессионально управляемые здания коммерческого назначения, такие как: торговые и торгово-развлекательные центры, бизнес-центры, многофункциональные центры, производственно-складские и логистические комплексы, апарт-отели, отдельно стоящие паркинги и др.

⁶ Неспециализированные здания – здания жилого и нежилого назначения с нежилыми помещениями коммерческого назначения, не находящимися под единым профессиональным управлением.

Эксперты Российского аукционного дома отмечают, что встроенные коммерческие помещения гораздо реже предлагают продать, чем сдать в аренду. Однако, целая комбинация рыночных факторов подталкивает наиболее активных инвесторов к диверсификации активов. Для них продавать сейчас - самое время.

Для Петербурга характерно ограниченное потребление с небольшими темпами роста, которые давно обогнали динамично развивающиеся сетевые операторы. Так что девелоперам от стрит-ритейла (в отличие от девелоперов ТЦ) пора искать более интересные инвестиционные продукты, считают аналитики.

Некоторые брокеры, в частности агентство «АРИН», отмечают, что в стрит-ритейле чаще, чем еще полгода назад, стали предлагать к продаже объекты, заполненные арендаторами. Пока основной объем сделок, по данным компании, проходит с качественными помещениями, расположенными в центре города.

По данным NAI Весаг коммерческие встройки занимали у частных инвесторов второе место по популярности (после жилья). Растет интерес к покупке недвижимости и у конечных пользователей площадей.

Отмечается активность компаний, которые раньше рассматривали исключительно аренду. Ресторанные группы, продуктовые и промтоварные сети, банки и другие игроки приобретают встройки в собственность для размещения бизнеса.

Скорее всего, цены продаж в ближайшее время не изменятся. Можно прогнозировать увеличение спроса на покупку и аренду помещений в новых жилых комплексах.

Обычно съемщиками встроенно-пристроенных помещений являются начинающие небольшие компании и частные предприниматели. Как правило, это субъекты с небольшими финансовыми возможностями, которым не требуются просторные площади. Также встроенные помещения могут быть востребованы и крупными компаниями сферы услуг, например, банками или страховыми фирмами. При этом, говоря о малом бизнесе, очень сложно провести грань между офисом как конторой и офисом, который используется как место для продажи услуг.

Вместе с тем, структура запросов арендаторов компании показывает, что подавляющее число клиентов считает приоритетной аренду офиса именно в центре города, причем в наиболее привлекательных его районах. Это обусловлено, в первую очередь, географическими особенностями нашего города – в интересах компаний-работодателей максимально повысить удобство своих сотрудников, сократив по возможности их потери времени на дорогу от дома до офиса и обратно.

Так, по данным консалтинговой компании Knight Frank SPb, большинство компаний ограничивают географию поиска нового офиса центральными районами города, к которым относятся Центральный, Василеостровский и Петроградский районы. При этом спрос смещен в Центральный административный район – треть потенциальных арендаторов намерены снять офис именно здесь. На долю районов, не относящихся к центральным, приходится всего 32% обращений.

Эксперты ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate считают, что средний уровень вакансии по Центральному району аналогичен среднему показателю по городу, что подтверждает укрепление тенденции децентрализации офисного рынка города. Успешность бизнес-центра не определяется расположением в центральном районе города.

На рынке встроенные помещения под офисы, магазины, кафе и рестораны являются одним из наиболее распространенных объектов для инвестирования, особой популярностью при этом пользуются встроенные помещения в новостройках. Несмотря на появление новых качественных офисных и торговых центров, оживленность на рынке аренды стрит-ритейла не спадает.



Источник: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», <https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/files/5d42bf6e9f12f.pdf>

Спрос на коммерческие помещения в крупных жилых комплексах (особенно у станций метро), в целом остается стабильным. Основными покупателями выступают инвесторы, планирующие сдавать объекты в аренду.

Большая часть новых жилых проектов имеют в составе нежилые помещения. По объему предложения традиционно лидируют строящиеся кварталы в окрестностях станции метро «Комендантский проспект» и микрорайонах Кудрово, Мурино, Девяткино. Среди застройщиков наиболее активны «Главстрой-СПб», Группа ЛСР, «Лидер Групп», «ЛенСпецСМУ», «Мавис», «Отделстрой», «Строительный трест», ЦДС, ЮИТ, Setl City и др.

Повышенный спрос сохраняется со стороны продуктовых операторов. Они зачастую берут встройки еще на стадии строительства – за несколько месяцев до оформления права собственности. Среди постоянных клиентов – стоматологические клиники, аптеки, салоны красоты, банки и салоны связи. В жилых кварталах, удаленных от метро, приобретают помещения под небольшие кафе и рестораны, частные кондитерские и булочные.

Интерес к коммерческим площадям в новостройках остается стабильным, но разнородным. В минувшем году часть застройщиков отмечали рост активности со стороны покупателей, другие указывали на возросшие объемы предложения, которые требуют больших усилий для их реализации (особенно это касается Мурино). Стоимость продажи на протяжении 2016-го заметно не менялась, однако у некоторых застройщиков ценники подросли на 10-15%.

От 20 до 60% площадей (в разных проектах) приобретается для сдачи в аренду. Покупатели делятся на две основные категории. Первые стремятся вложить средства на максимально ранней стадии строительства, выбрав наиболее привлекательные помещения. Вторые заинтересованы в скорейшей окупаемости инвестиций, поэтому приобретают встройку в сданных и заселенных домах, где сразу же будет обеспечен постоянный приток клиентуры. Интерес к объектам со сроком ввода через 1,5-2 года минимален.

В основном размеры коммерческих площадей не превышают 350 кв.м. Наиболее востребованы помещения площадью до 150 кв.м с витринным остеклением в крупных жилых комплексах. Объекты площадью от 200 до 500 кв.м, как правило, приобретаются под заведения общепита. Варианты более 700 кв.м рассматриваются продуктовыми операторами.

Помещения обычно подготовлены под чистовую отделку, высота потолков не превышает 3,4 м, предусмотрены места для парковки и возможность подключения сетей свыше 25 кВт. Впрочем, в случае офисного варианта мощности на момент ввода могут составлять не более 8-10 кВт.

Ценники продажи в городе могут достигать 250 000 – 350 000 руб./кв.м. Торговые площади на первых этажах обычно продаются от 120 000 руб./кв.м, стоимость цоколей начинается в среднем от 60 000 рублей. В пригородах стоимость новостроек варьируется от 65 000 до 100 000 рублей за «квадрат». В листингах по-прежнему надолго задерживаются только помещения с плохо продуманными планировками и с завышенной ценой.

По данным экспертов Knight Frank, по итогам 2019 г. общая площадь торговых помещений формата street-retail составила около 611 тыс. м². По сравнению с 2018 г. прирост нового предложения составил 50 тыс. кв.м.

По данным руководителя офиса компании JLL в Санкт-Петербурге Андрея Амосова, одно из наименее рискованных вложений сегодня – использование помещений на первых этажах зданий в центре города под стрит-ритейл. Квартиры с окнами на нижних уровнях (в подвале, на первом или втором этажах), которые еще не переведены под коммерцию или недостаточно эффективно используются, служат настоящими «окнами возможностей» для их владельцев. С учетом увеличивающегося туристического потока, фактора Чемпионата мира по футболу мы ожидаем спрос со стороны предприятий общепита.

Офисная недвижимость

Сегодня на рынке офисных помещений Петербурга есть как качественные площади, представленные в бизнес-центрах, так и непрофильные помещения: встроенные и в административных зданиях. Несколько особняком располагаются отдельно стоящие здания, как правило, рассчитанные на нужды одного собственника или арендатора.

Особое место занимают бизнес-центры – динамично развивающийся сегмент рынка офисов. Их доля в структуре рынка офисных помещений будет расти.

По оценке Colliers International, рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2019 г. достиг отметки 3,4 млн м². За год предложение пополнилось на 18 бизнес-центров общей площадью 129 700 м² (GLA), две трети которых были введены в эксплуатацию в IV квартале. Превалирующая часть прироста площадей (83%) сформирована объектами класса В. Офисный девелопмент в прошедшем году характеризовался преимущественно строительством спекулятивных объектов, сформировавших 96% объема ввода (124 500 м²), тогда как в 2018 г. этот показатель был на минимальном уровне (11%, или 23 000 м²).

В 2019 г. на рынок вышли небольшие объекты — арендной площадью более 10 000 м² обладают только пять зданий. В числе крупнейших новых объектов — Business Vox (GLA 15 750 м²), МФК на Наличной ул., 44 (GLA 15 550 м²), Amber Hall (GLA 15 070 м²).

В географическом распределении наибольшее количество новых офисных площадей сконцентрировано в Приморском районе — 30 000 м², немногим более половины данного объема формирует упомянутый выше Business Vox.

В целом же структура предложения офисных площадей по районам к концу года не претерпела значительных изменений, в лидерах остаются Московский, Центральный, Приморский и Петроградский районы. С точки зрения текущего строительства на первых местах — Московский и Приморский районы, где сосредоточено 29% и 24% строящихся офисов соответственно.

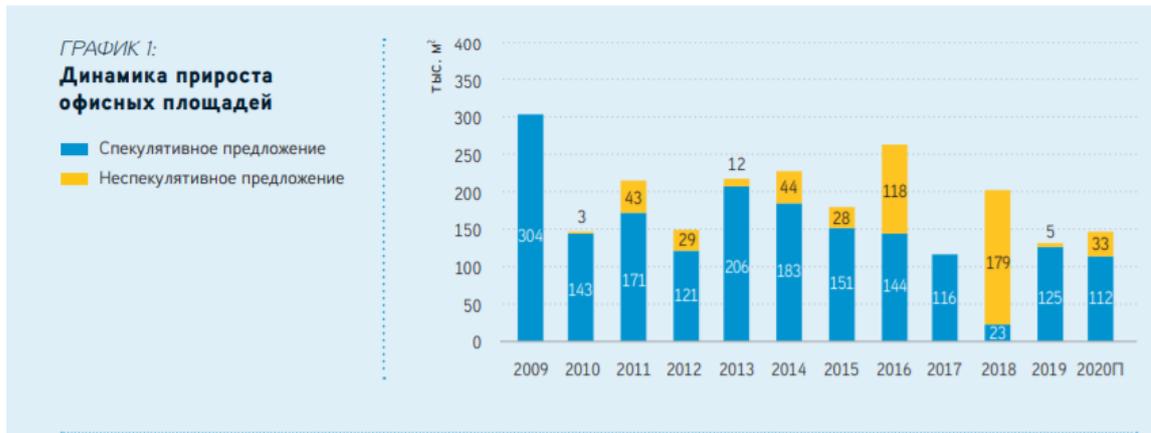


ТАБЛИЦА 1:
Ключевые объекты, пополнившие рыночное предложение в 2019 г.

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	GLA, м²
Business Box	B	Лахтинский пр-т, д. 85а, к. 1–3	15 750
Amber Hall	B	Энергетиков пр-т, д. 4, к. 1	15 070
Дворец пушнины	B	Московский пр-т, д. 98	9 550
Депо	B	Митрофаньевское ш., д. 2, к. 9	6 090
Сенатор	A	Б. Морская ул., д. 30	4 750
Дом Карла Задлера	B	8-я линия В.О., д. 25	4 500
Сенатор	A	Б. Морская ул., д. 20	2 370

Три бизнес-центра общей площадью 24 650 м² (GLA) были введены в эксплуатацию в 2020 году. Данный прирост предложения составил менее 1% к существующему объему рынка, однако стал самым высоким показателем первых кварталов за последние четыре года. Два новых объекта относятся к классу B — БЦ «Обводный, 28» и Bronka Space. Еще одно построенное офисное здание, относящееся к классу A, целиком занял коворкинг сети PAGE.

Это крупнейший в городе коворкинг (GLA около 4 000 м²), построенный и управляемый девелопером, ГК «БестЪ».

С точки зрения географии нового строительства в текущем году Московский и Василеостровский районы ожидает наибольший прирост — по 30 000 м² в каждом.





Источники: АйБи ГРУПП, Colliers International

Ключевые события на рынке офисной недвижимости в 2019 году:

- В 2019 г. в эксплуатацию введен один бизнес-центр класса В офисной площадью 4,3 тыс. м² для собственных целей компании «Базис2». Здание возведено в Приморском районе.
- Группа компаний «Овентал» выставила на продажу «Овентал History» на Социалистической ул. И креативное пространство «Ткачи».
- Компания «Максидом» получила разрешение на строительство гипермаркета на Уральской ул., в составе которого запланирована реконструкция некоторых корпусов под офисный центр.
- Было введено два объекта, в т.ч. МФК на Наличной ул., 44, офисы в нём занимают 25,5 тыс. кв.м на 5-9 этажах. Арендные ставки на объекте — 500-833 руб./кв.м в мес.
- Было заявлено о двух проектах бизнес-центров, наиболее крупный — проект «Glorax Development» по строительству делового квартала (в т.ч. пяти бизнес-центров) на намывных территориях Васильевского острова. Инвестиции в проект составят 6 млрд. руб.
- Рынок аренды пополнил комплекс зданий холдинга «Империя», которые находятся на Б. Морской ул., д. 20, д. 22, д. 24, д. 26, д. 30 суммарной площадью 22,8 тыс. м².

Всего на 2020 г. к вводу в эксплуатацию было запланировано 145 000 кв.м. Однако около 25% площадей, скорее всего, не будет достроено в срок. Запуск строительства новых объектов - отложен, а бизнес-центры, чей уровень строительной готовности менее 40%, на время будут законсервированы. При этом здания с высокой степенью готовности продолжают строить, однако сроки ввода могут быть перенесены. Финансирование новых проектов коммерческой недвижимости стало более затруднительным, что вместе с удорожанием строительства на фоне курсовой волатильности вынуждает девелоперов занимать выжидательную позицию.

Таблица 2:
Основные бизнес-центры, запланированные к вводу в эксплуатацию до конца 2020

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, м ²	НАЗНАЧЕНИЕ
Морская резиденция	Шкиперский проток, д. 12	29 600	Для собственных нужд
Атлас Сити	Коли Томчака ул., д. 9	16 920	Спекулятивный
Собрание-2	Цветочная ул., д. 25, лит. Ц	15 420	Спекулятивный
Новая Голландия	наб. Адмиралтейского канала, 2	7 880	Спекулятивный
Невский, 1	Невский пр-т, д. 1	6 130	Спекулятивный

Источник: Colliers International

В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.

ПРИМЕРЫ СПЕКУЛЯТИВНЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ,
ВВЕДЕННЫХ В 2019 ГОДУ

Название	Арендопригодная площадь, м ²
Amber Hall	16 800
Business Box	15 750
Наличная 44	15 550
Энерго, 2 очередь	11 600
Аура	11 500
Дом Пушкины	9 900
Депо	7 850

Источник: Maris Properties

По данным компании Maris Properties, по итогам 2019 года арендопригодная площадь офисных центров класса А составила 1 095 600 кв.м, класса В — 2 116 700 кв.м.

В 2019 году основной спрос, как и в предыдущие годы, продолжали формировать компании ИТ и нефтегазового сектора. На долю этих двух секторов пришлось более половины арендованных в 2019 году офисных площадей. Объем сделок по аренде офисных помещений в 2019 году, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 145 тыс. кв.м.

Суммарный объем чистого офисного поглощения за прошедшие 12 месяцев составил 131 400 м². В отличие от 2018 г., когда основной вклад в годовой объем поглощения внесли здания, построенные под собственное использование, в том числе МФК «Лахта Центр», показатель 2019 г. практически целиком состоит из площадей в действующих и новых спекулятивных БЦ. Такое смещение говорит об активизации девелоперов в части завершения строительства спекулятивных объектов, с одной стороны, и об активизации арендаторов на петербургском рынке — с другой.

В рейтинге распределения спроса по профилю арендаторов, в отличие от итогов 2017 и 2018 гг., два основных драйвера поменялись местами — в 2019 г. на первое место с долей 34% вернулись структуры компании «Газпром» и другие представители энергетического сектора экономики. С их участием были заключены крупнейшие сделки аренды за год: 8 800 м² в БЦ «Энерго-2» и 7 230 м² в строящемся БЦ «Новая Голландия».

Компании профиля ИТ/ИТТ расположились на втором месте, арендовав совокупно не менее 39 000 м², что составило 29% годового объема сделок. Самые большие офисы были востребованы у крупных корпораций в связи с активным ростом и расширением штата: Mail.ru арендовала 3 538 м² в МФК «У Красного моста», Tele2 — 4 181 м² в БЦ Primum, Yandex — 1 600 м² в БЦ «Невский, 68».

В распределении чистого поглощения по районам Санкт-Петербурга на первом месте оказался Московский, где за год объем занятых площадей увеличился на 35 000 м². Что касается структуры закрытых сделок, то наибольший объем арендованных площадей пришелся на Центральный и Адмиралтейский районы — 24% и 15% соответственно.

В Петроградском районе, лидировавшем в распределении годом ранее, показатель сократился почти в два раза, что обусловлено дефицитом доступного предложения: за год там не построилось ни одного офисного здания, а доля свободных площадей в районе — одна из самых низких по городу (4%).

Продолжением тенденции предыдущих лет в 2019 г. можно назвать заключение предварительных договоров аренды в офисных зданиях еще до момента ввода объектов в эксплуатацию. К примеру, БЦ «Дом Карла Задлера» был целиком арендован компанией «Практик» для размещения общественного пространства и коворкинга, а БЦ «Сенатор» на Б. Морской ул., 20, арендовала структура компании «Газпром». Средний уровень заполняемости выводимых объектов на рынок в 2019 г. составлял 66%.

Самыми востребованными в течение 2019 г. были офисы размером 100–250 и 250–500 м², составившие 48% от общего числа сделок. Офисы таких размеров чаще других арендовали представители сферы профессиональных услуг и ИТ/ИТТ-индустрии.

Ключевые сделки аренды офисных помещений				
Арендатор	Профиль арендатора	Площадь помещения, м ²	Название БЦ	Адрес БЦ
Газпром нефть	Нефть/газ/сырье	17 000	Коллегия	Мойки наб., д. 74
Газпром нефть	Нефть/газ/сырье	7 230	Новая Голландия	Адмиралтейского кан. наб., 2, к.12а-12
Яндекс	IT/Телекоммуникации	6 500	Бенуа	Пискаревский пр-т, д. 2, корп. 2
Практик	Коворкинги	6 285	Дом Карла Задлера	8-я линия В. О., д. 25
Japan Tobacco International	Промышленность	6 000	Сенатор	Профессора Попова ул., д. 37
Газпром нефть шельф	Нефть/газ/сырье	5 189	Невский 38	Невский пр., д.38
Tele2	IT/Телекоммуникации	4 181	Primum	Приморский пр-т, д. 54
Mail.ru	IT/Телекоммуникации	3 538	У Красного моста	Мойки р. наб., д. 77-79
Газпром нефть	Нефть/газ/сырье	3 472	Сенатор	Большая Морская ул., д. 20
ВНИИ Галургии	Нефть/газ/сырье	3 000	Kellermann Center	10-я Красноармейская ул., д. 22
Maersk	Логистика/Транспорт	2 600	Фабрика	Московский пр-т, д.140/2А
Газпром Нефть	Нефть/газ/сырье	2 275	Green Yard	Рощинская ул., д. 3/2, стр. 2
Газпром Банк и Альфа банк	Банки и финансовые компании	2 081	Луч	Металлистов пр-т, д. 7

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Объем чистого поглощения в январе-марте 2020 г. составил 19 200 кв.м, что на треть меньше, чем в первом квартале прошлого года. Основными причинами снижения активности арендаторов стали распространение коронавируса и анонсирование ограничительных мер в разных странах, из-за чего компании откладывали решение о переезде в другой офис и начали рассматривать возможности оптимизации расходов, в том числе на аренду помещений.

Цены, ставки аренды, доходность на рынке офисной недвижимости

На офисном рынке Петербурга состоялась одна из крупнейших сделок 2019 года. Строительная компания Л1 нашла покупателя на бизнес-центр на Каменноостровском проспекте площадью 6,1 тыс. кв. м. Им стало ООО «БЦ "Стоун"», владельцем которого является сын основателя группы «Эталон» Вячеслава Заренкова Дмитрий. Интерес к объекту, который долгое время пытались продать, могла повысить проведенная реконцепция, считают аналитики.

Семиэтажное здание бизнес-центра было введено в эксплуатацию в 2015 году, его площадь составляет 6,1 тыс. кв. м. На первом этаже предусмотрено размещение кафе и торговых помещений, а со второго по шестой этаж расположены офисные площади. Новый собственник будет сдавать объект IT-компаниям ООО «Вейваксес Сервис», которая займет 70% площадей бизнес-центра, рассказал представитель Л1. По оставшимся площадям ведутся переговоры, добавил он.

По оценке генерального директора Colliers International в Санкт-Петербурге Андрея Косарева, сумма сделки могла быть близка к 600 млн рублей. Объект экспонировался по цене 640 млн рублей, примерно по этой цене сделка и была закрыта, предполагает руководитель отдела рынков капитала и инвестиций в недвижимость Maris в ассоциации с CBRE Алексей Федоров. Он много лет стоял в продаже как офисное здание без отделки, но не пользовался спросом, указывает эксперт. Подстегнуть интерес к объекту могла реконцепция, проведенная независимой управляющей компанией, считает господин Косарев. По словам заместителя руководителя отдела исследований компании JLL в России и СНГ Владислава Фадеева, речь идет о второй по размеру инвестиционной сделке на офисном рынке Петербурга в 2019 году после покупки УК «Сенатор» здания на Большой Морской, 30, у банка ВТБ.

Бизнес-центр «Тусар» на улице Красного Курсанта продан за 470 млн рублей. «Тусар» на ул. Красного Курсанта, 25, лит. Н был выставлен на торги по процедуре банкротства. Он принадлежит ЗАО «Акционерный коммерческий банк «Тусар», продажа активов которого идет по поручению Агентства по страхованию вкладов. Начальная цена лота составляла 200 млн рублей (около 40 000 рублей за «квадрат»).

Бизнес-центр находится на территории бывшей фабрики «Красное знамя», это реконструированный корпус фабричного общежития. Площадь здания – почти 5000 «квадратов», участка под ним – 2773 кв.м. Все офисы в БЦ сданы в аренду. На участие в торгах поступило более 20 заявок. В числе допущенных участников – Научно-производственный центр электронного машиностроения, «Росохрана телеком», «Евросиб СПБ – Транспортные системы», ЗАО «Отель «Введенский», ЗАО «Литовская, 10», ООО «Говорова, 35», генеральный директор Первой мебельной фабрики Александр Шестаков, ООО «Ферма» (связано с «Теллус Групп» Елены Смотровой и Николая Неповинных), ООО «ИВГ Эстейт» (через ООО «Роден – Прямые инвестиции» принадлежит Renaissance Capital Investment Management Limited), Сергей Перминов (долгое время представлял интересы группы AMAKS Hotels & Resorts), Алексей Кудрявцев (учредитель компании «Дальнефтепром», подрядчика Газпрома, которая в начале года

купила часть здания на Малой Морской ул., 15), Сергей Усов (совладелец сети маникюрных салонов «Пилки»), ООО «Сириус» (учредитель – компания «Эстрела Инвест Б.В.», Нидерланды) и др. Электронный аукцион продолжался целый день и закончился вчера вечером. Победителем стало ООО «СТА Контракт» (учредитель – Александр Полоскин).

Федеральная таможенная служба купила бизнес-центр на территории комплекса «Царская столица» рядом с Московским вокзалом. Сделка с СЗТУ – одна из крупнейших с начала 2019-го на офисном рынке Петербурга.

Северо-Западное таможенное управление подвело итоги конкурса на приобретение офиса для Северо-Западной электронной таможни. Единственным участником торгов стала компания «Эталон ЛенСпецСМУ» (входит в Группу «Эталон»), сообщает «Деловой Петербург».

Речь о семиэтажном здании на Кременчугской улице. Его общая площадь – 6248 кв.м; для аренды пригодно 3743 кв.м. Заявленная стоимость – около 494,9 млн рублей. Представители «Эталона» информацию о торгах подтвердили, но комментировать подробности отказались.

Поскольку аппарат управления СЗТУ располагается в Центральном районе, новый офис тоже подыскивали в центре. Среди требований – близость к метро и остановкам общественного транспорта. Здания рассматривались не старше 2016 года, с планировочными решениями, позволяющими организовать помещения по принципу open space. По оценке Rusland SP, на ремонт нового офиса придётся выложить минимум 120–150 млн рублей.

Группа «Эталон» выставила на продажу два бизнес-центра в «Царской столице» ещё год назад. Более крупный – общей площадью 10 900 кв.м – расположен на Кременчугской ул., 19, корп. 1. Его стоимость оценивается в 690 млн рублей. Второй, который и достался таможне, расположен в доме 21, корп. 2. Его выставляли за 430 млн.

Российский аукционный дом выставил на продажу бизнес-центр «Монблан» (Большой Сампсониевский пр., 4–6, лит. А) по поручению Агентства по страхованию вкладов. Объект принадлежит ликвидируемому банку «Советский». Площадь шестиэтажного здания составляет 8900 кв.м. Оно построено в составе жилого комплекса «Монблан». Бизнес-центр действующий, полностью сдан в аренду. По данным NSP, арендные ставки на помещения первого–четвёртого этажей – 1200–2000 руб./кв.м. Офисы на пятом и шестом этажах, которые ранее занимала компания «Строймонтаж» (построившая «Монблан»), сдавались дороже. Объект отличается хорошей транспортной доступностью, говорят в РАД. Он расположен рядом со станцией метро «Площадь Ленина», Пироговской набережной и Лесным проспектом.

Торги будут проходить в электронной форме. Начальная цена – 686,8 млн рублей (около 77 000 руб./кв.м).

«При условии 100% заполненности арендаторами, согласно текущим арендным ставкам, стоимость оцениваем в 700–720 млн рублей. Локация удачная – Петроградская и исторический центр города рядом, свободный доступ из северной части города, внешне презентабельный бизнес-центр с качественной отделкой», – комментирует Виктор Заглумин, партнёр Bright Rich | CORFAC International.

«На рынке отмечается дефицит качественных офисных объектов площадью от 4000 до 10 000 кв.м. Появление в продаже крупного бизнес-центра класса А вызовет интерес не только у профессиональных игроков рынка, которые занимаются вложением средств в доходную недвижимость, но и у тех, кто давно ищет качественный объект для собственных нужд», – комментирует Юлия Акимова, руководитель департамента продаж РАД. Впрочем, консультанты полагают, что объект больше заинтересует инвесторов, чем конечных пользователей.

«Это не обособленное здание, что ограничивает круг потенциальных инвесторов. При текущих ставках аренды запрашиваемая цена немного завышена, и возможен торг в пределах 10-15%», — считает Анна Сигалова, директор департамента финансовых рисков и инвестиций Colliers International.

По итогам 2019 года сумма сделок на рынке коммерческой недвижимости Петербурга составила около 90 млрд рублей, подсчитали в IPG.Estate. «Мы ожидаем рост инвестиционной активности в 2020-м и прогнозируем заключение сделок в офисном, торговом и складском сегментах общей стоимостью около 100 млрд рублей», – считают консультанты. По оценке Knight Frank St. Petersburg, на транзакции с офисами в 2019-м пришлось 5,1 млрд рублей (средний размер сделки – 466,7 млн рублей).

Среди крупнейших сделок сегмента – покупка здания банка ВТБ на Большой Морской ул., 30 холдингом «Империя» (ориентировочная стоимость – 600–700 млн рублей).

Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб./кв.м ПО ДАННЫМ ОПРОСА

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ						
А	80 000	250 000	150 000	70 000	200 000	130 000
В	55 000	180 000	95 000	45 000	150 000	100 000
С	40 000	100 000	70 000	35 000	80 000	70 000

Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб./кв.м

ПО ДАННЫМ ФИ

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	23 000	157 000	53 000	58 000	137 000	82 000

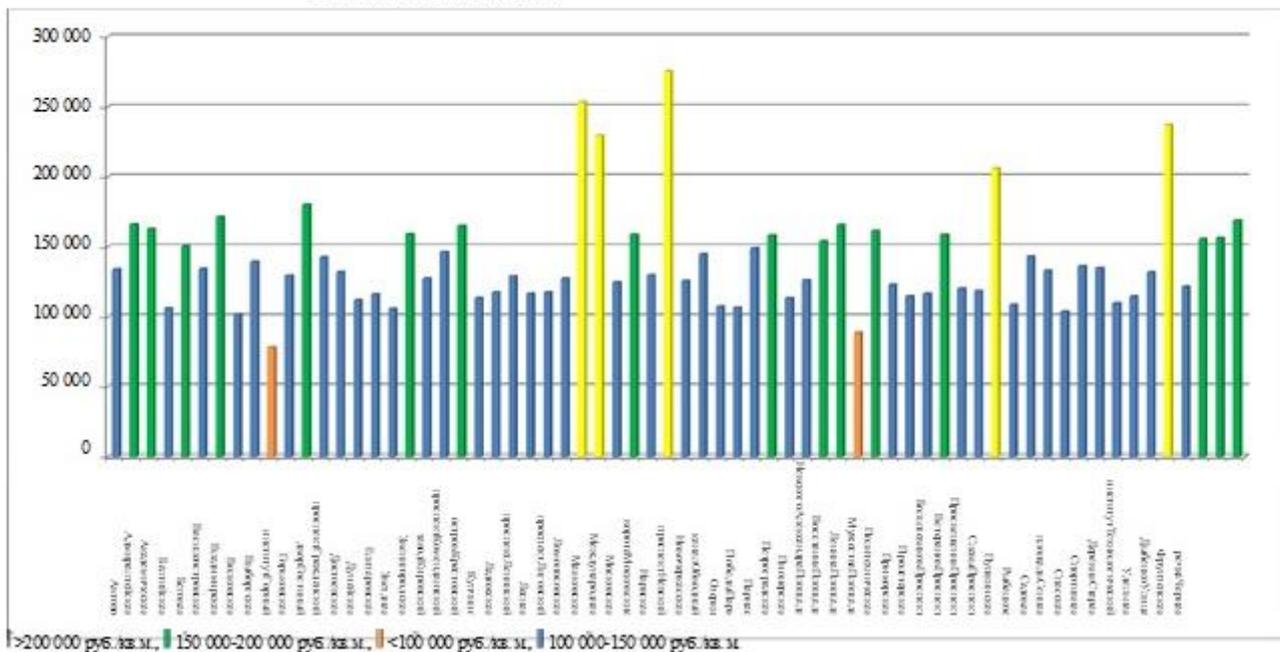
Влияние индивидуальных особенностей объекта на цену



Источник: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», <https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/files/5d42bf6e9f12f.pdf>

Средняя цена предложения на офисные помещения в Петербурге по итогам 1 квартала составила 143 376 руб./кв.м. А самая высокая средняя цена предложения по продаже зафиксирована в районе станции метро "Невский проспект" и составляет 275 485 руб./кв.м, среди административных районов "р-он Адмиралтейский" - 171 000 руб./кв.м. Среди классифицированных офисных помещений на первом месте офисные помещения класса "А+" со средней ценой предложения 171 415 руб./кв.м.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАНЦИИ МЕТРОПЛИТЕНА РУБ./КВ.М.

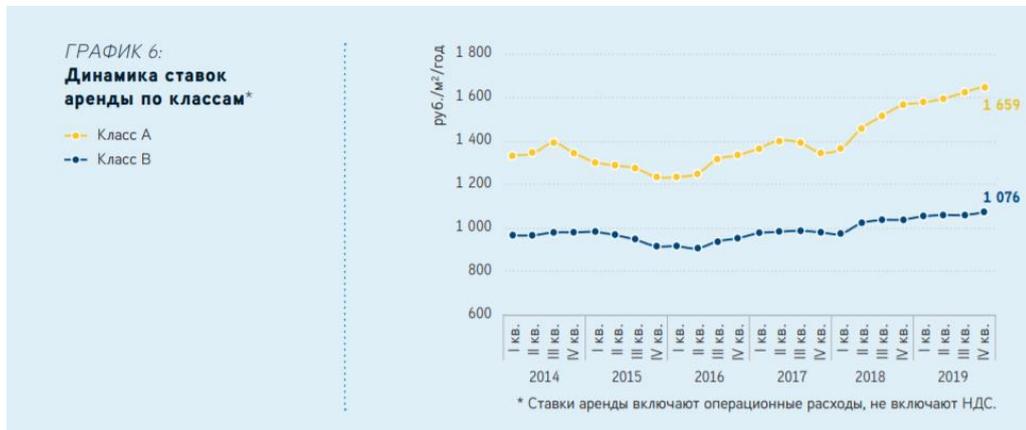


Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,4-131,4 тыс./кв.м, арендных ставок — 900-1 000 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП»).

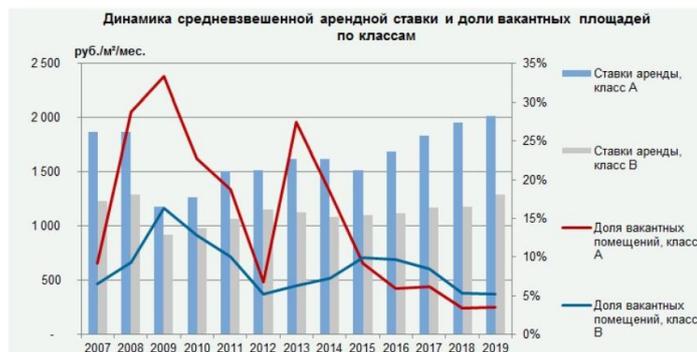
В результате сложившегося дефицита качественного предложения ставки аренды второй год подряд демонстрируют уверенный рост, в особенности в качественных объектах в лучших локациях. Так, за прошедшие 12 месяцев средневзвешенная ставка в классе А увеличилась на 5,6%, достигнув 1 659 руб./м²/мес. (вкл. ОПЕХ, не вкл. НДС). В объектах класса В средняя ставка выросла на 3,3%, поднявшись до уровня 1 076 руб./м²/мес.

Наибольший прирост средних ставок аренды наблюдался в Адмиралтейском и Петроградском районах — на 10% в каждом (г/г).

Динамика ставок аренды по классам, руб./м²/мес. (включая ОПЕХ, не включая НДС)



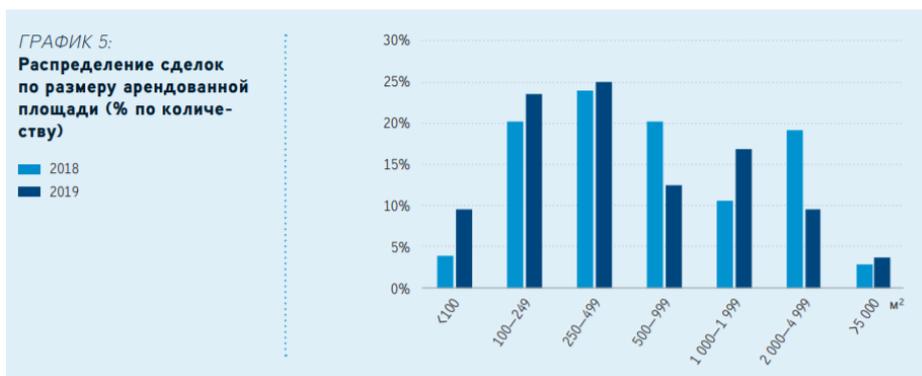
По данным компании Knight Frank St Petersburg, Заявленные коммерческие условия на аренду помещений в бизнес-центрах класса А и В оставались стабильными с конца 2018 г. Ставки аренды офиса класса А находились в диапазоне 1 300–2 300 руб./м²/мес. и 700–2 100 руб./м²/мес. для объектов класса В, включая НДС и операционные расходы.



*Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020





Согласно данным компании Maris Properties, средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец декабря 2019 года составляет 1 960 рублей за квм в месяц, включая НДС и операционные расходы. За год арендная ставка в бизнес-центрах класса А возросла незначительно (+1,0%, исключая внутриквартальные колебания).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 270 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы. Рост составил +1,2% по сравнению с декабрем 2018 года.

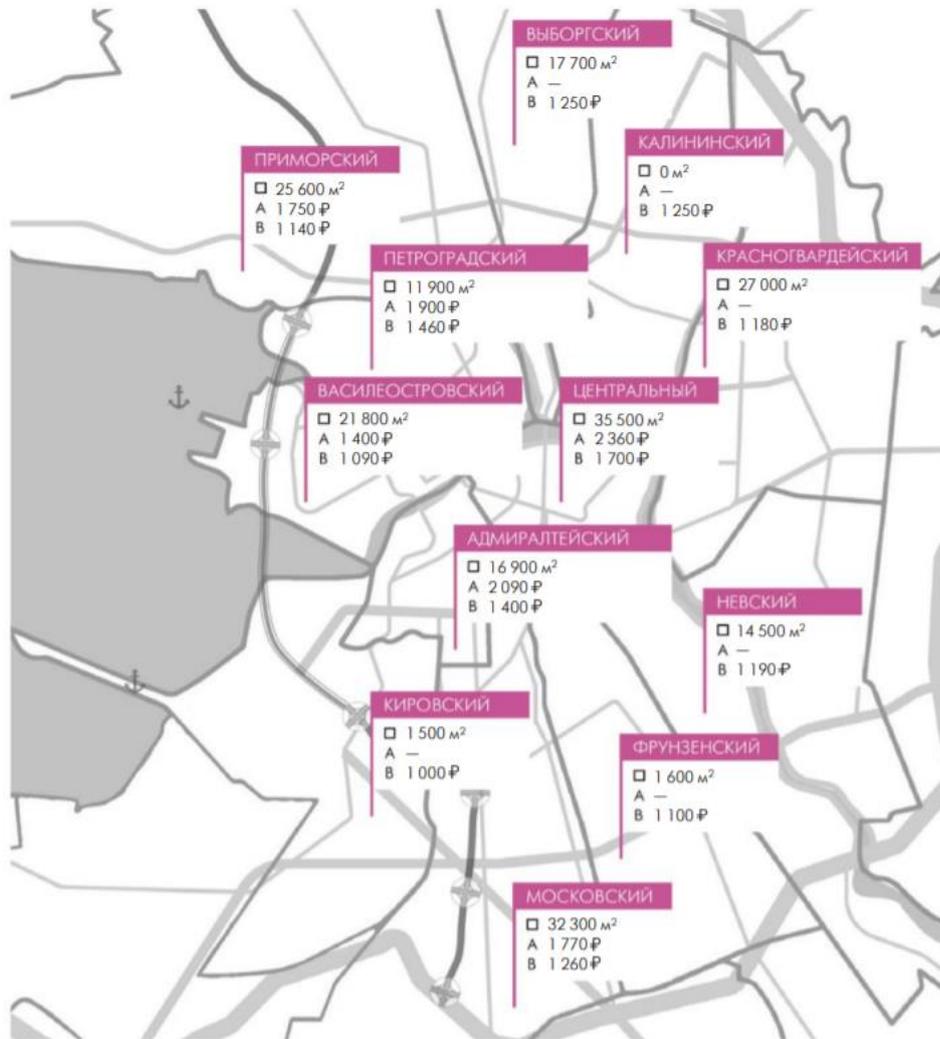
На фоне более активного ввода новых спекулятивных офисных объектов объем свободных площадей несколько увеличился по сравнению с концом 2018 года. Таким образом, средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В превысил на 0,9 п.п. минимальное за последние 10 лет значение 2018 года и составил 6,4%.

На конец декабря 2019 года в офисных центрах класса А вакантно 3,3% площадей или около 36,4 тыс. кв.м (-0,2 п.п. к декабрю 2018 года), что является минимальным показателем за последние 10 лет.

В классе В вакантно 8,1% или в абсолютном выражении – 170,6 тыс.кв.м.

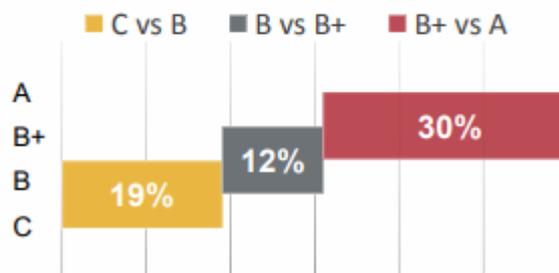
ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 2019 ГОДА

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Источник: Maxis | Part of the CBRE Affiliate Network

Разница средних арендных ставок между классами, %

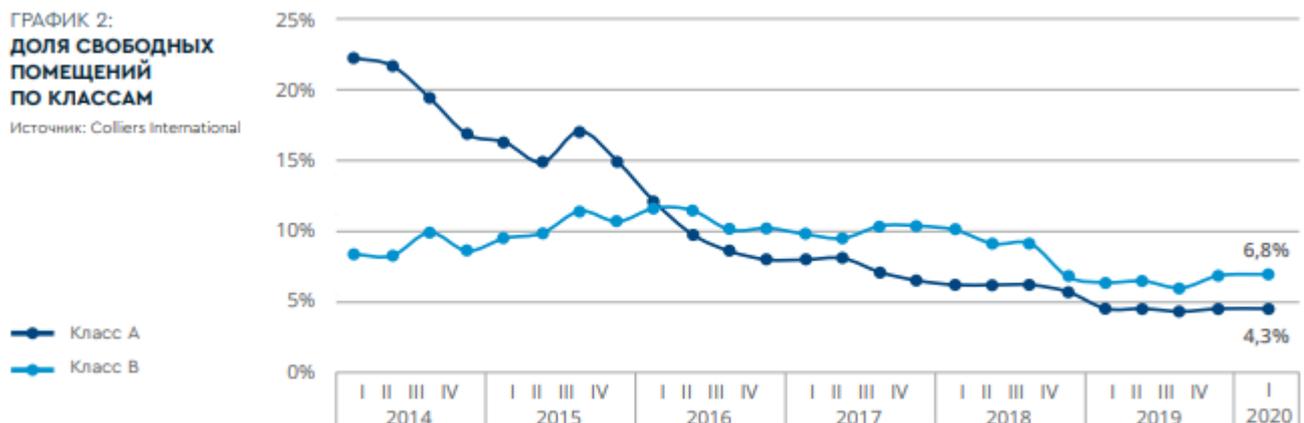


В классе С существенных изменений средней арендной ставки не произошло – показатель находился в диапазоне 840-850 руб./кв.м/мес.

Больше всего офисных площадей в первом квартале 2020 г. арендовали структуры компании «Газпром» (60%), ИТ-сектор с долей 18% занял второе место. Другими активными арендаторами выступали представители сферы фармацевтики и биомедицины (11%), а также банки и финансовые компании (5%).

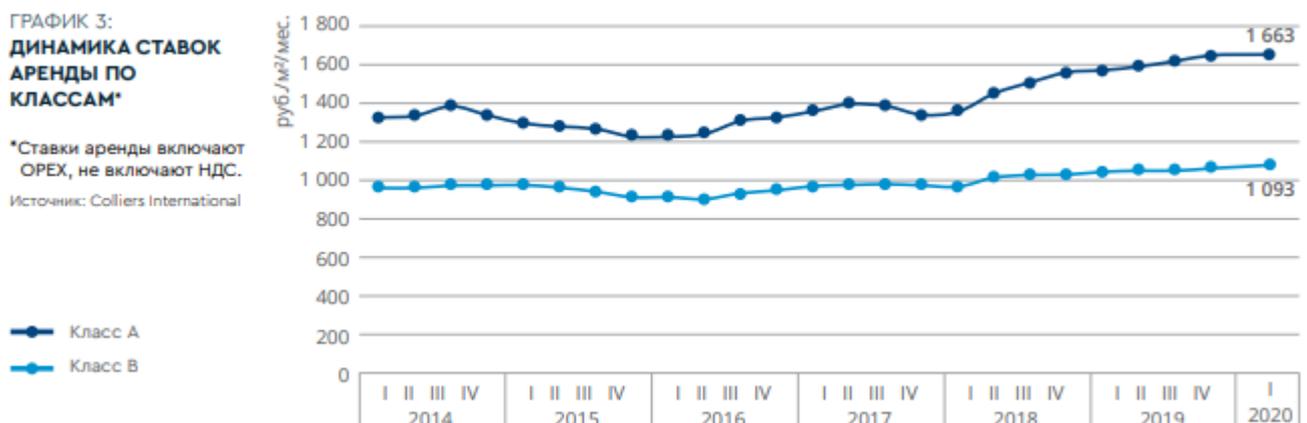


По итогам первых трех месяцев 2020 г. доля свободных помещений в офисных зданиях класса В осталась практически на прежнем уровне и составила 6,8% против 6,7% в предыдущем квартале. В офисных зданиях класса А вакантность площадей сохранилась на том же уровне — 4,3%.



Самыми востребованными в январе-марте 2020 г. оказались офисные блоки площадью до 250 кв.м - на них пришлось более половины от общего числа сделок. При этом доля крупных сделок (с блоками от 1 000 кв.м) в структуре спроса сократилась до 25% против 37% в первом квартале 2019 г.

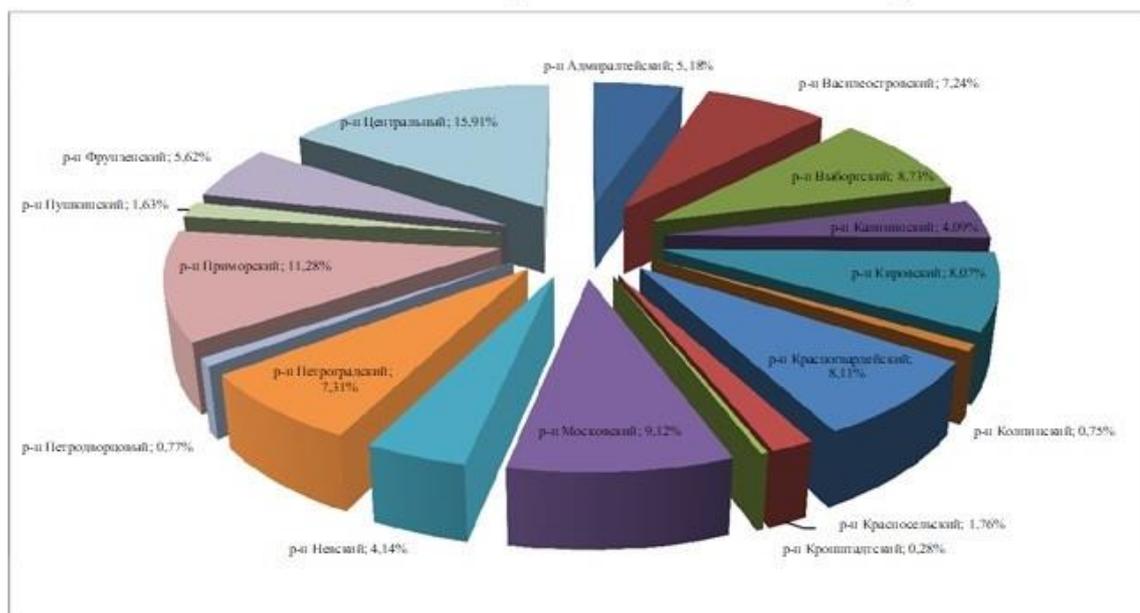
Высокий спрос прошлого года и дефицит ликвидного предложения на рынке Петербурга способствовали росту ставок в первом квартале 2020 г. Так, в классе А средняя запрашиваемая ставка аренды поднялась на 0,6%, до 1 663 руб./кв.м/мес., в классе В рост более заметный — на 1,8%, до 1 093 руб./кв.м/мес. (включают эксплуатационные расходы, без НДС).



Торговая недвижимость (рынок street retail)

Объем предложения торговых помещений (вакантные площади) за 1 квартал составил 162 994 кв.м. или менее 3,5% от общей площади торговых помещений в Санкт-Петербурге. Всего в Санкт-Петербурге находится 1586 торговых центров. По количеству торговых центров на первом месте находится, как и по населению, Приморский район (230 торговых центров), на втором месте Центральный район Санкт-Петербурга (156 торговых центров).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ АДМИНИСТРАТИВНОГО РАЙОНА, КВМ.



В прошедшем году в Санкт-Петербурге стартовал новый формат общественного питания – фуд-холлы, которые в свою очередь открылись в Центральном, Василеостровском и Приморском районах.

Еще одним заметным для города событием стала реновация городских набережных, которые обрели большую популярность у горожан.

Были обновлены набережные около р. Карповки и ст. м. «Новокрестовская». Удачное преобразование общественных локаций влияет на улучшение имиджа не только конкретного места, но и на территорию вокруг, что служит стимулом для повышения интереса к торгово-розничным помещениям.

В конце года были открыты несколько станций метро – «Проспект Славы», «Дунайская», «Шушарь». Это может стать стимулом для развития торговой недвижимости и, как следствие, положительной динамики арендных ставок.

По итогам 2019 г. общая площадь исследуемых торговых помещений составила около 611 тыс. м². По сравнению с 2018 г. прирост нового предложения составил 50 тыс. м².

Практически всё новое предложение (62%) пришлось на основные торговые коридоры центральных районов, вследствие расширения локации Московского пр-та (от ст. м. «Технологический институт» до ст. м. «Московские ворота»). На второстепенных улицах центральных районов за год общая площадь увеличилась на 15 тыс. кв.м. Новое предложение сформировано за счет добавленных улиц Пестеля и Радищева.

Средняя площадь помещения скорректировалась и составила 110,5 кв.м (в 2018 г. – 112 м²). Наиболее востребованы помещения площадью до 200 кв.м (63% всех площадей на рынке). 25% предложения составляют помещения от 200 до 500 кв.м.

Остальные 12% приходятся на помещения больших размеров – от 500 кв.м и выше.

Основные показатели				
	Средний размер помещения, м²	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение доли вакантных площадей 2019 г. / 2018 г., п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные торговые коридоры	97,4	6,0	-0,9 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры центральных районов	134,7	6,6	1,5 ▲	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	106,7	6,3	-0,9 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85,6	7,1	-2,8 ▼	Продукты
Второстепенные торговые коридоры спальных районов	107,4	8,7	-2,1 ▼	Продукты

* **Пешеходные улицы** – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая ул., 1-я Советская ул., Тележный пер., М. Коношная ул., 6–7-я линии В. О. Главные торговые магистрали города – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т, Московский пр-т.
Значимые торговые магистрали города – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: Б. Морская ул., Б. Коношная ул., Рубинштейна ул., Владимирский пр-т, М. Морская ул., Маяковского ул., Восстания ул., Кирочная ул., Загородный пр-т, Гороховая ул., Садовая ул., Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, Некрасова ул., Жуковского ул., Белинского ул., Казанская ул.
Крупные периферийные магистрали города – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объём жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Комендантский пр-т, Просвещения пр-т.
Локальные торговые улицы спальных районов – улицы в густонаселенных спальных районах, где расположена преимущественно жилая застройка: Энтузиастов пр-т / Индустриальный пр-т, квартал «Балтийская Жемчужина», Оптиков ул. / Туристская ул.

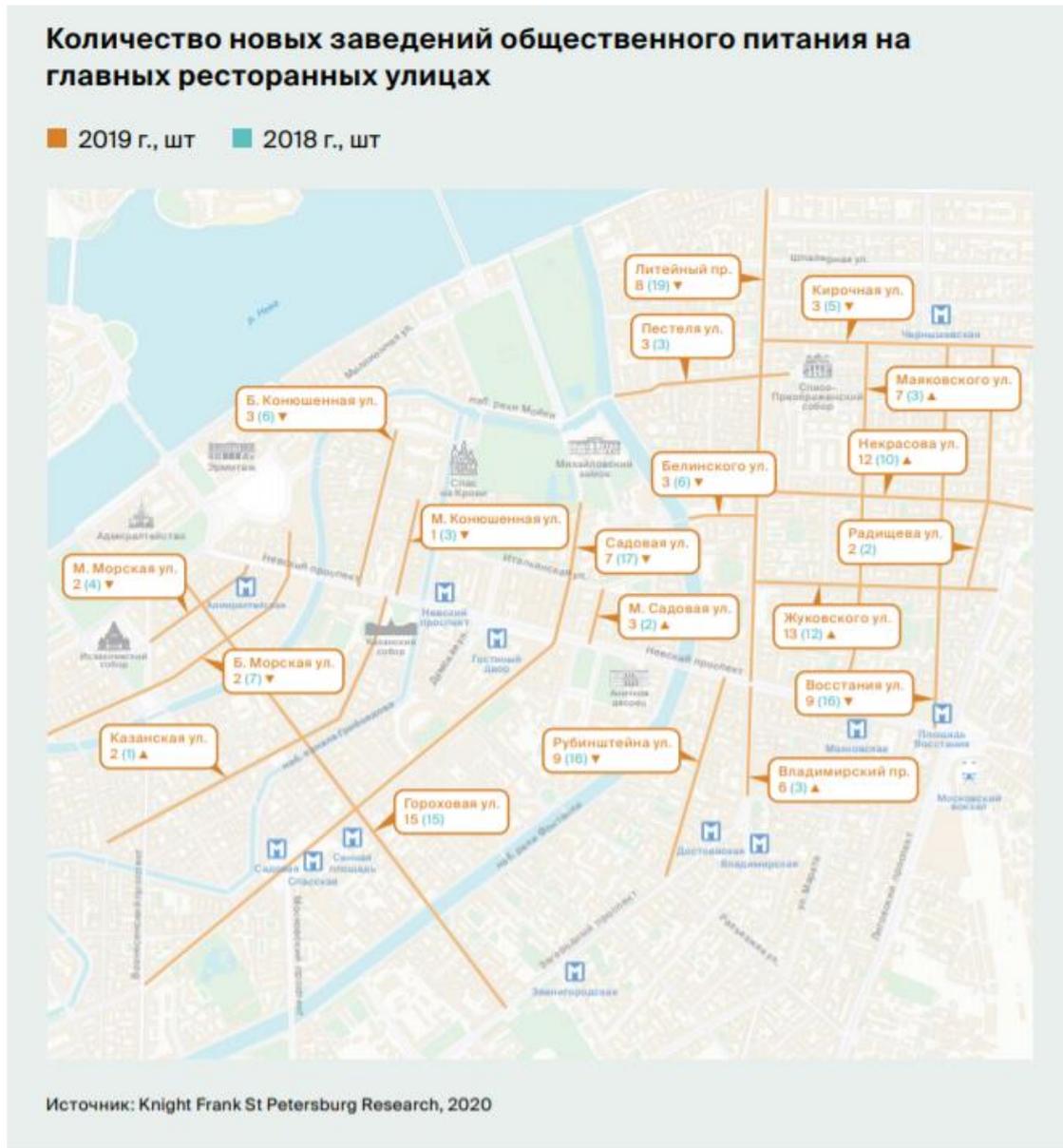
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Тройка лидеров в структуре профилей арендаторов осталась неизменной (общественное питание – 32%, продукты – 12%, одежда – 10%).

Стоит отметить, если рассматривать районы города по отдельности, то структура профилей различна. В спальных районах преобладают продуктовые магазины (их доля в структуре предложения составляет 17%). На втором месте по популярности располагаются кафе и рестораны (их доля достигает 13%) либо салоны красоты (12%). Например, в локации «Оптиков/Туристская», в отличие от других районов, лидирующим профилем являются заведения общественного питания (20%).

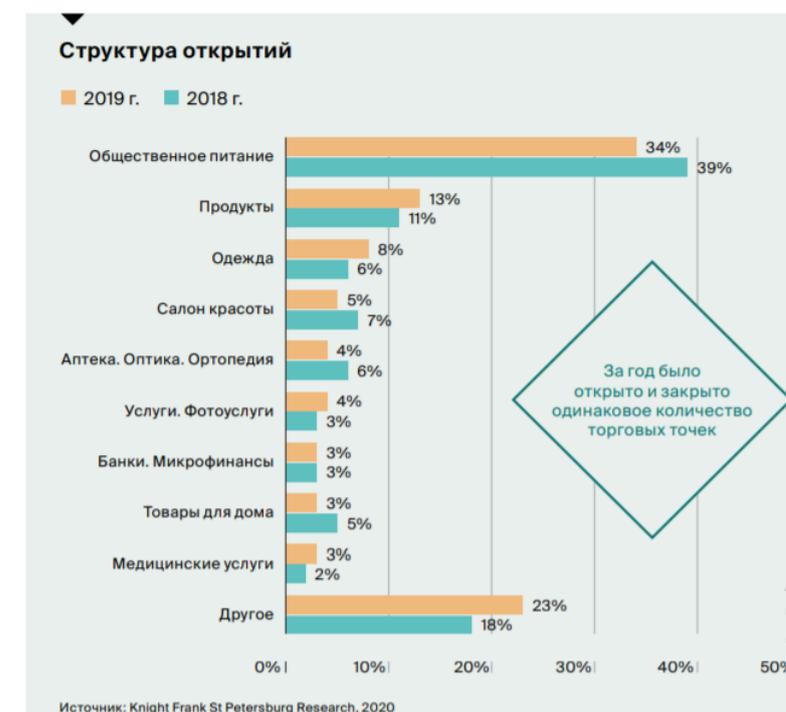
В центре города наиболее активными являются операторы общественного питания (40%). На отдельных улицах данный показатель может достигать 70–80% от общего количества, например на улицах М. Садовая, Белинского и Рубинштейна. Также помещения пользуются большим спросом у магазинов одежды, обуви или продуктов: в среднем их доля составляет по 12% на каждый формат.

В 2019 г. заведения общественного питания продолжили покорять улицы города (34% в структуре открытий). Однако в связи с проблемами, обозначившимися в конце 2018 г., данный показатель снизился на 5 п. п. Всего за год было открыто 294 заведения общественного питания, что на 11% меньше, чем в 2018 г. (328 шт.). На главных ресторанных улицах количество открытий снизилось на 27% (110 шт. – 2019 г. / 150 шт. – 2018 г.).



Наблюдается снижение активности на популярных туристических улицах. На ул. Рубинштейна за год было открыто почти в два раза меньше кафе и ресторанов, чем в 2018 г. (9 шт. – 2019 г. / 16 шт. – 2018 г.).





На улицах Восстания и Белинского также отмечен спад активности (12 шт. – 2019 г. / 22 шт. – 2018 г.). В зоне новых ресторанных локаций, наоборот, отмечена положительная динамика (ул. Жуковского, ул. Маяковского и ул. Некрасова), в сумме за год начало функционировать на 28% больше заведений (32 шт. – 2019 г. / 25 шт. – 2018 г.).

На главном проспекте города – Невском (от Дворцовой пл. до пл. Восстания) – за год открылось 33 новых заведения общественного питания (в 1,5 раза больше, чем годом ранее).

Лидирующим по открытиям форматом на главных ресторанных улицах являлись бары. На них пришлось 17% от общего числа новых открытий. Однако их доля снизилась на 5 п. п. по сравнению с открытиями 2018 г. Рестораны укрепились в рейтинге популярных форматов, поднявшись с третьего места на второе. На подъеме также находились кофейни, которые после пятого места в 2018 г. заняли третье в 2019 г.

Прошедший год также был удачным на рынке продуктовых магазинов. Всего за 2019 г. открылось около 120 объектов данного формата. В Санкт-Петербурге активно продолжила свое развитие московская сеть «ВкусВилл». Около 20% всех открытий в сегменте продуктов пришлось именно на эту компанию.

Была отмечена активность и у магазинов, специализирующихся на продаже мармелада и карамели. Так, на рынке Петербурга начали свою деятельность две столичные сети - "Карамельная фабрика" и "Пират-Мармелад", а также местная сеть "Мармеладная бочка".

На местный рынок вышла екатеринбургская сеть магазинов косметики и парфюмерии «Золотое Яблоко».

Одним из главных событий года стало закрытие сети «ТД Интерторг», а также местной сети кофеен Stories.

Кроме того, ресторанный холдинг Ginza Project приостановил идею развития собственной сети продуктовых магазинов Allfoods. Единственная точка пока останется только в Санкт-Петербурге.

По итогам 2019 г. на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга зафиксировано увеличение среднего уровня вакантности до 8,2%, вызванное уходом с рынка одних ритейлеров или сокращением присутствия других. В частности, рынок покинули такие сети, как Karen Millen, «Полушка» и ТД «Интерторг» (SPAR, «Народная 7Я семья»). Всего в течение 2019 г. на основных магистралях было закрыто более 50 точек разного профиля, при этом большую часть в структуре закрытий составили магазины одежды и обуви (17 точек), а также предприятия общественного питания (12 заведений).

Ключевые торговые коридоры демонстрировали разную динамику вакантности.

Больше всего помещений освободилось на Старо-Невском пр-те, в результате чего вакантность за год здесь возросла более чем на 10 п.п.: с 3% до 13,7%.

Закрылись не менее 19 помещений, в числе которых — рестораны «Васаби/Розарио» и «Амроц», кафе Subway, магазины «Дикая орхидея», Aura of Bohemia, XLash и другие. Ул. Рубинштейна и Большой пр-т П.С. также ощутили рост вакантности — на конец 2019 г. пустующими здесь оставались 8,4% и 10% помещений соответственно.

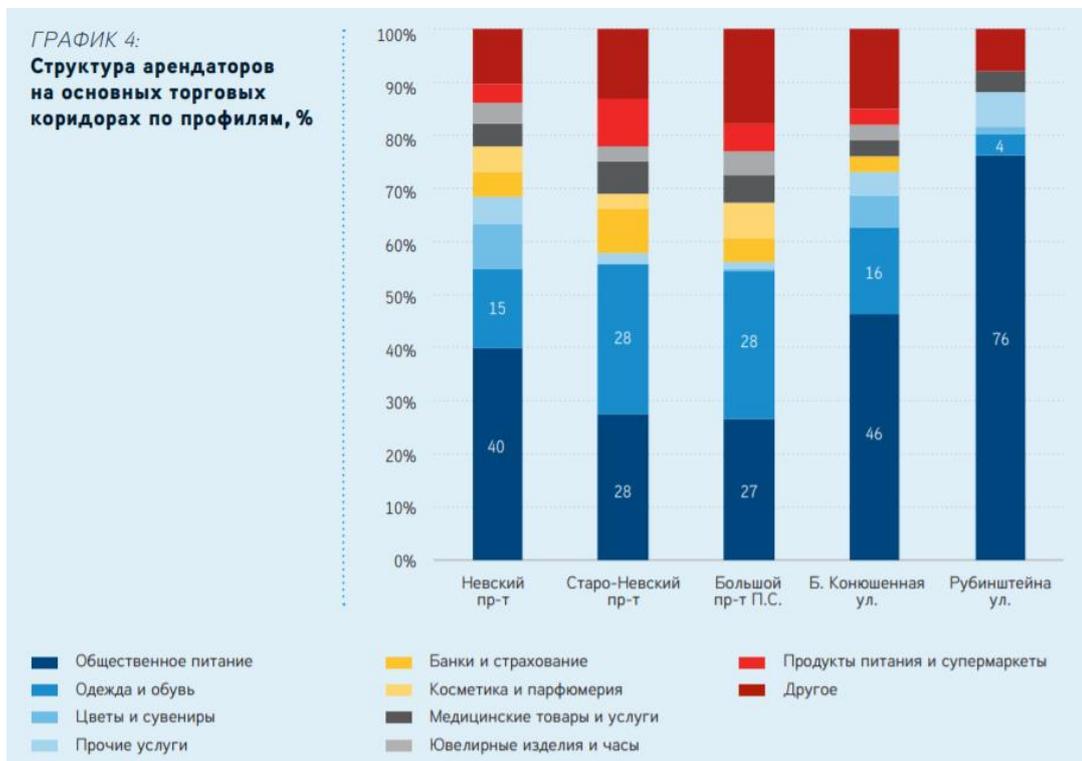
Двумя торговыми коридорами, где количество свободных помещений, напротив, сократилось за прошедшие 12 месяцев, стали Невский пр-т и Б. Конюшенная ул. На Невском пр-те показатель снизился в годовом выражении с 4,2% до 3,8%. В числе новых арендаторов главной магистрали — магазины TUMI, Elena Furs, «ЭПЛ Даймонд», кафе «Хлебосолов», «Ярумэн» и другие. Более заметно вакантность сократилась на Б. Конюшенной ул. — с 9,9% до 5,6%.

Среди новых заведений, появившихся здесь в 2019 г., — бутик Giorgio Magnani, мебельный шоурум Dantone Home, бар «Пижоны», ресторан Art Caviar.

ГРАФИК 2:
Структура открытых и закрытых помещений в 2019 г. на ключевых торговых коридорах по профилю, %



ГРАФИК 4:
Структура арендаторов на основных торговых коридорах по профилям, %



Локальные fashion-операторы вынуждены сокращать расходы на аренду помещений и закрывать или менять локацию своих магазинов. На рынке продовольственной торговли происходит консолидация крупных операторов, конкуренцию с которыми могут выдержать далеко не все игроки меньших масштабов. В банковской сфере продолжается тренд сокращения филиальных сетей на фоне постоянного роста процесса обслуживания клиентов онлайн.

Под влиянием перечисленных факторов доля профилей «одежда и обувь», «банки и страхование» и «продуктовые магазины» в общей структуре арендаторов на основных торговых магистралях за год сократилась на 1 п.п. каждая.

Структура арендаторов



Источник: JLL

**ТАБЛИЦА 1:
КЛЮЧЕВЫЕ ОТКРЫТИЯ
В I ПОЛУГОДИИ 2020**

Название	Адрес	Сегмент
MaJe	Большой пр-т П.С., 57	Одежда и обувь
Sandro	Большой пр-т П.С., 57	Одежда и обувь
Пират-Мармелад	Невский пр-т, 16	Продукты питания
Додо Пицца	Невский пр-т, 54	Общественное питание
Tissot	Невский пр-т, 68	Часы
Breitlig	Невский пр-т, 129	Часы
BORK*	Б. Конюшенная ул., 13	Бытовая техника и электроника
GOD	Рубинштейна ул., 16	Общественное питание

* Скоро открытие

Источник: Colliers International

В I полугодии 2020 г. на ключевых торговых улицах закрылось 80 магазинов из заведений, 60 из которых дополнили ряды вакантных во II квартале. 35% прекративших работу арендаторов — представители сегмента общепита. В их числе — Trattoria Stefano и «Евразия» (Большой пр-т П.С.), FARISH и «Лавка хлебосолов» (Невский пр-т), Palm (Б. Конюшенная ул.). Следующим по количеству закрытых магазинов расположился сегмент «Одежды и обуви» — 15% всех закрытий. На фоне значительного снижения туристического трафика, практически нулевого иностранного турпотока существенно сократилось и число сувенирных лавок — закрылось девять точек, все из которых располагались на Невском пр-те (11% от числа всех закрытий). Так, сеть «Наследие» закрыла три из четырех магазинов, располагавшихся на Невском пр-те. Покинула рынок книжная сеть «Республика», три из пяти магазина которой располагались в помещениях street retail.

За апрель - июнь 2020 г. на пяти центральных магистралях появилось 15 новых арендаторов, что на треть меньше, чем за аналогичный период 2019 г. и в 2,2 раза меньше итогов I квартала 2020 г. Всего за прошедшие полгода было открыто 55 новых магазинов и заведений, однако львиная доля этих открытий пришлось именно на I квартал, еще до введения режима самоизоляции.

Лидирующую долю по числу новых заведений сформировал сегмент общественного питания — 40%, или 22 заведения, что также стало возможным благодаря высокой активности арендаторов в первые три месяца. Во II квартале состоялось лишь одно открытие в сегменте общепита — запуск кофейни «Шоколадница» на Невском пр-те, 5. На втором месте в структуре открытий расположились магазины продуктового профиля (18%). Например, «Вкусвилл» открыла магазины на Большом пр-те П.С. и на Старо-Невском пр-те, фирменный магазин фабрики им. Крупской появился на Невском пр-те.

СТРУКТУРА ОТКРЫТЫХ И ЗАКРЫТЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ОСНОВНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ ПО ПРОФИЛЮ, I ПОЛУГОДИЕ 2020 Г.



Источник: Colliers International

Цены, ставки аренды, доходность на рынке торговой недвижимости

Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб/кв.м ПО ДАННЫМ ОПРОСА

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	80 000	600 000	200 000	30 000	400 000	140 000

Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб/кв.м ПО ДАННЫМ ФИ

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	59 000	115 000	75 000	46 000	156 000	95 000

ВЛИЯНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ОБЪЕКТА НА ЦЕНУ



Средняя цена предложения в Петербурге по итогам 1 квартала составила 185 878 руб./кв.м. А наиболее дорогой из районов район станции метро "Невский проспект" со средней стоимостью по продаже помещений 644 736 руб./кв.м. Общая торговая площадь Санкт-Петербурга по состоянию на 1-й квартал 2020 года составляет не менее 4,5 млн. кв.м.

По данным аналитиков группы компаний Active, самый большой рост по цене за 1 квартал показали торговые площади в районе станции метро "Площадь Восстания" и "Комендантский проспект", прирост составил 5%.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 125,4-155,4 тыс./кв.м, арендных ставок — 1 110-1 410 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП»).

По данным компании Knight Frank St Petersburg, в целом по рынку арендные ставки изменились незначительно по итогам 2019 года. Положительная динамика на исследуемых торговых коридорах составила в среднем 2% по сравнению с 2018 г.

Наибольшее изменение отмечено на пешеходных улицах (+5%). В связи с повышенным интересом к М. Садовой и 1-й Советской улицам ставки аренды в данных локациях в среднем увеличились на 12%. Также значительное увеличение ставок отмечено на Лиговском и Литейном проспектах – на 8%.

Из-за высокого уровня вакансии отмечено снижение верхней границы ставки аренды на Большом пр-те П. С. (с 5 000 до 4 800 руб./кв.м/мес.) и на Б. Конюшенной ул. (с 10 000 до 9 000 руб./кв.м/мес.).

На ул. Восстания корректировке подверглась нижняя граница ставок (с 2 700 до 2 500 руб./кв.м/мес.).

В спальных районах города ставки сохранили свой размер на уровне 2018 г.

Минимальная граница ставок за год не подверглась изменениям и составила 1 300 руб./кв.м/мес. (пр-т Славы и локация «Оптиков/Туристская»). Динамика максимальной границы диапазона увеличилась на 3% и достигла 16 500 руб./м2/мес. (Невский пр-т от Дворцовой пл. до пл. Восстания).

На конец 2019 г. общий объём вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 41,3 тыс. м2.

Доля вакантных площадей в среднем составила 7% и снизилась по сравнению с прошлым годом на 1 п. п.

На главных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец 2019 г. составила от 3% (на Каменноостровском пр-те) до 11% (на Невском пр-те от пл. Восстания до пл. А Невского).

Из всех анализируемых второстепенных улиц в центре города наибольшая доля свободных площадей находилась на ул. Белинского (13%), ул. Рубинштейна (11%) и на Б. Конюшенной ул. (10%). В силу сложившейся проблематики взаимоотношений между рестораторами и жителями домов многие арендаторы предпочли миграцию с популярных улиц в новые локации.

В спальных районах разброс вакансии составил от 1% (Индустриальный пр-т / Энтузиастов пр-т) до 15% (локация «Балтийская Жемчужина»). Увеличение количества свободных помещений связано с вводом в эксплуатацию нескольких новых жилых корпусов.

На пешеходных улицах доля вакансии варьируется от 3% (6–7-я линии В. О.) до 10% (М. Конюшенная ул.).

Уровень ротации помещений за прошедший год на центральных коридорах составил 11%. Одни из самых высоких показателей при этом наблюдались на Большом пр-те П.С. и Старо-Невском пр-те — по 12%.

Так, на Большом ресторан «Хачапури и вино» откроется на месте ресторана «Две палочки», бутик MaJe сменил Karen Millen, а в помещении магазина одежды Sumra теперь работает Булочная Ф. Вольчека.

Уровень и динамика ставок по основным торговым улицам*	
Улицы	Ставка аренды, руб./м ² /мес.**
М. Садовая ул. (п)	4 200–6 800 ▲
1-я Советская ул. (п)	2 000–3 300 ▲
Невский пр-т	7 500–16 500 ▲
Большой пр-т П. С.	2 000–4 800 ▼
Каменноостровский пр-т	1 600–5 200 ▲
Б. Морская ул.	2 800–6 200 ▲
Б. Конюшенная ул.	3 500–9 000 ▼
Маяковского ул.	2 500–4 000 ▲
Восстания ул.	2 500–6 500 ▼
Загородный пр-т	2 700–4 500 ▲
Садовая ул.	3 500–10 000 ▲
Лиговский пр-т	1 900–6 300 ▲
Литейный пр-т	1 900–6 000 ▲
Некрасова ул.	2 300–4 000 ▲
Жуковского ул.	2 200–4 000 ▲
Белинского ул.	3 500–6 000 ▲
Казанская ул.	2 000–3 000 ▲
Радищева ул.	1 700–2 000 ▲
Пестеля ул.	1 700–2 500 ▲

* Динамика 2019/2018 гг. Отражены только те улицы, где произошли изменения в ставках аренды.
** Помещения средней площадью 100–200 м², расположенные на 1-м этаже. Ставка включает НДС.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

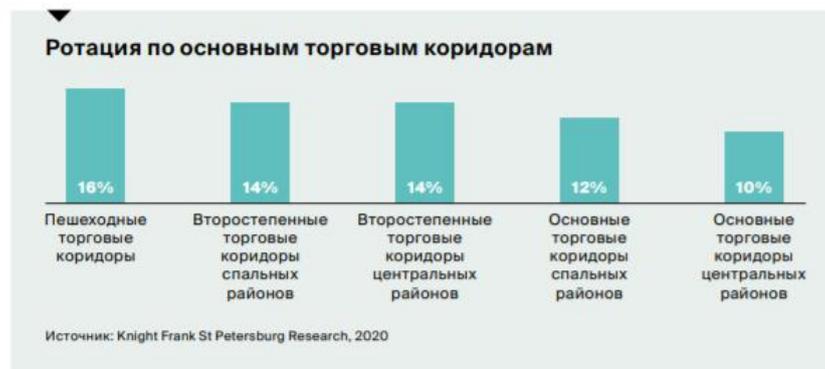
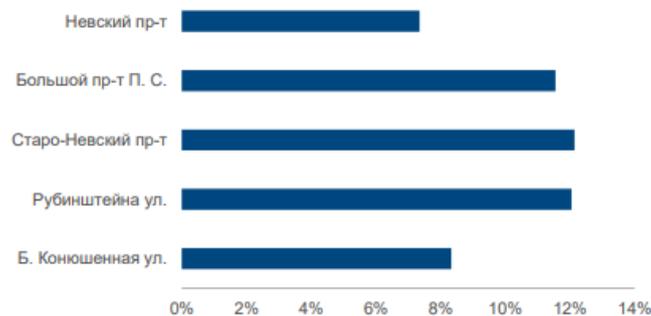


ГРАФИК 4:
УРОВЕНЬ РОТАЦИИ ЗА ПРОШЕДШИЕ 12 МЕСЯЦЕВ



Источник: Colliers International

Пандемия коронавируса и введенный с конца марта режим самоизоляции оказали серьезное влияние на работу арендаторов street retail. Только 15% помещений на пяти ключевых торговых коридорах могли работать без ограничений в течение II квартала (аптеки и магазины оптики, продуктовые магазины, салоны связи, а также ряд операторов, входящих в список системообразующих предприятий).

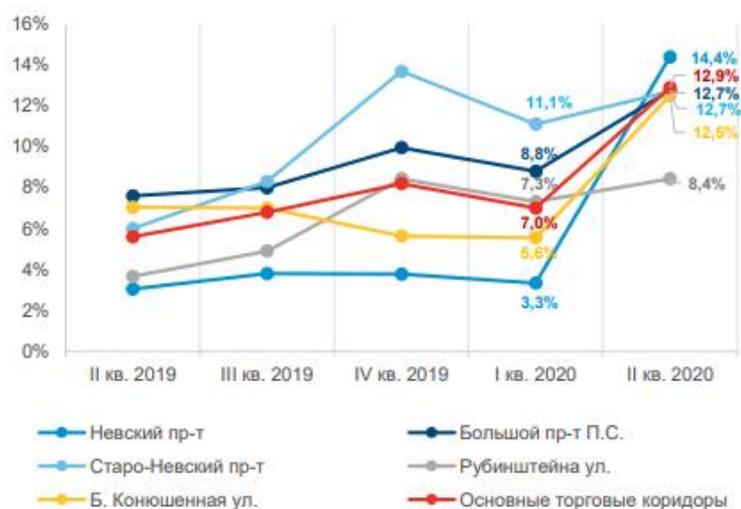
Остальная часть арендаторов вынуждена была работать только в формате пунктов самовывоза или вовсе приостановить деятельность.

Далеко не все из них смогли продолжить платить аренду без стабильного дохода, что привело к росту уровня вакантности. За апрель — июнь доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах увеличилась сразу на 5,9 п.п. и достигла рекордного значения — 12,9%.

Наибольшую часть арендаторов в количественном и процентном соотношении потерял Невский проспект — 11,1%, или 30 помещений.

К концу июня уровень вакантности здесь составил 14,4%. Значительно выросла вакантность и на Б. Конюшенной — на 6,9 п.п., до 12,5%. На Большом пр-те П.С. незанятыми остаются 12,7% (+3,9% к марту). А ул. Рубинштейна и Старо-Невский пр-т продемонстрировали относительную стабильность — доля свободных помещений там выросла на 1,1 п.п. и 1,6 п.п. соответственно.

**ГРАФИК 1:
УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ
ПО ТОРГОВЫМ КОРИДОРАМ**



Источник: Colliers International

По данным исследования на рынке торговой недвижимости на июль, интерес покупателей и потенциальных арендаторов к торговой недвижимости начинает расти. Несмотря на то что вакантность помещений стрит-ритейла достигла рекордных значений, а части операторов до сих пор не удалось договориться с собственниками, консультанты ждут, что этот сегмент восстановится быстрее всех. С чуть более затяжным спадом, по всей видимости, столкнется рынок офисной недвижимости, который традиционно более инертно реагирует на потрясения.

Покупательская активность в магазинах стрит-ритейла постепенно растет. Согласно оценкам Watcom group Shopping Index (количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) на неделе с 6 по 12 июля в стрит-ритейле был на 25% ниже, чем в аналогичный период прошлого года. Для торговых центров отставание оказалось меньше — 17%. В Санкт-Петербурге на фоне ограниченного режима работы тогцентров ситуация противоположная: падение Shopping Index для них составляет 56% относительно аналогичного периода прошлого года, в то время как для помещений стрит-ритейла — всего 14%. Руководитель направления коммерческой недвижимости «Авито» Тимур Зайцев отмечает также возрастающую активность арендаторов. Спрос на торговые помещения в Санкт-Петербурге, согласно его оценкам, сейчас на 10,7% выше, чем годом ранее. Это увеличение эксперт связывает с реализацией отложенного спроса.

По данным компании Colliers International, на большинстве торговых коридоров средние запрашиваемые ставки аренды сохранились на стабильном уровне в течение всего 2019 года, однако на Старо-Невском пр-те к концу года произошла корректировка минимальных границ ставок – снижение с 3000 до 2500 руб./кв.м/месяц.

СРЕДНИЕ ДИАПАЗОНЫ СТАВОК АРЕНДЫ НА ПОМЕЩЕНИЯ 75–150 М², Р/М²/МЕС. БЕЗ НДС

	II КВ. 2020		II КВ. 2019	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ				
Невский пр-т	6 000	18 000	7 000	18 000
Старо-Невский пр-т	2 500	4 500	3 000	5 000
Большой пр-т П.С.	2 000	3 500	2 000	4 000
Пл. Льва Толстого	5 000	12 000	5 000	12 000
Большая Конюшенная ул.	3 500	5 000	3 500	5 000
Рубинштейна ул.	3 000	5 000	3 000	6 000

Источник: Colliers International

Динамика средней стоимости коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге

	ТИП НЕДВИЖИМОСТИ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В ИЮНЕ 2019 ГОДА (РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ)	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В ИЮНЕ 2020 ГОДА (РУБ. ЗА КВ. М В МЕСЯЦ)	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Санкт-Петербург	Офис	850	850	0,00%
Санкт-Петербург	Торговая площадь	1550	1645	6,13%

Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4424036>

Пандемия COVID-19 нанесла существенный удар как по крупным сетевым брендам, так и по несетевым проектам. Вынужденная переориентация в формат доставки или пункты выдачи заказанных онлайн товаров смогла лишь частично компенсировать затраты на операционную деятельность арендаторов. Решающая роль во многом отводилась переговорам с арендодателями по предоставлению скидок и рассрочек по платежам.

Однако далеко не все собственники смогли предоставить желаемый дисконт, что привело к резкому росту вакантности и числу закрытых помещений. В одних случаях размер скидки носил символический характер (10–15%), в других скидка могла достигать 70%, но на очень короткий промежуток времени. В целом в апреле — июне диапазон средних запрашиваемых ставок оставался неизменным с конца марта, но, по нашим прогнозам, на протяжении III–IV кварталов будет снижаться с дальнейшим увеличением доли свободных помещений и ростом сроков их экспозиции.

Прошедшие три месяца наложили отпечаток на дальнейшее развитие сегмента street retail.

Ограничения или запрет на работу в этот период смогли выдержать не все, а продолжившие работу арендаторы будут восстанавливаться в течение нескольких месяцев. Ряд операторов скорректировал планы по дальнейшему развитию, другие сократили число точек и оптимизировали сети. Для разных сегментов при этом срок восстановления будет варьироваться. Заметные открытия в сегменте сувенирных магазинов на центральных коридорах состоятся не ранее II квартала 2021 г. На фоне неопределенных сроков открытия международных границ для свободного въезда туристов, приближающегося низкого туристического сезона (осень-зима) внутренний спрос не сможет восполнить докризисные показатели для операторов сувенирных лавок.

Сегменты «одежда и обувь» и «общественное питание» будут восстанавливаться в среднесрочной перспективе. В июне правительство Санкт-Петербурга инициировало поэтапное снятие ограничений, в результате которых к работе вернулись магазины непродовольственного профиля площадью до 400 м² и летние веранды заведений общепита. В первые недели после возобновления работы покупательский и клиентский трафик операторов упомянутых профилей носил ажиотажный характер по причине сформировавшегося за прошедшие три месяца отложенного спроса. Однако реальную картину рынка мы увидим через 2–3 месяца после полного снятия ограничений, когда арендаторы смогут оценить реальный уровень спроса, после реализации отложенных покупок.

Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, менее часто – на пять и десять лет. Достаточно распространено условие, когда базовая ставка аренды в первый год контракта снижена, что компенсируется индексацией в последующие годы.

Как правило, финальная стоимость квадратного метра для арендатора состоит из арендной платы, коммунальных платежей и операционных расходов. В целом на формирование операционных расходов влияют такие факторы, как классность объекта, уровень технической оснащённости, качество обслуживания.

Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

В целом операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, клининговые работы, организацию системы безопасности, вывоз мусора, ландшафтный дизайн, кейтеринг, услуги ресепшн и т. д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Дополнительно в операционные расходы могут входить плата за страхование, налог на имущество, аренда земельного участка, услуги парковки, междугородняя связь и т. д. Кроме того, если оплата коммунальных платежей не осуществляется по факту выставленного счета, то в общий пакет оперативных расходов иногда включают и «коммуналку».

Величина операционных расходов может существенно различаться в зависимости от особенностей того или иного объекта, специфики обеспечения его коммунальными ресурсами и уровня (или качества) эксплуатации. Кроме того, она подвержена сезонным колебаниям: в зимний период происходит ее увеличение, а в летний – снижение.

В сегменте рынка коммерческой недвижимости статьи операционных расходов при сдаче в аренду офисных помещений, как правило, включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов

отдельно не прописывается. Хотя стоит оговориться: многое здесь зависит от той финансовой схемы, которую избрал владелец здания, – иногда операционные расходы выделяют из арендной платы.

По подсчетам руководителя отдела офисной недвижимости Knight Frank St. Petersburg Полины Макаренко, стоимость всех коммунальных платежей плюс операционные расходы составляет для офиса класса А - 18–25%, для бизнес-центра класса В - 20–30% от величины арендной ставки.

По данным компании Bescar Realty Group, затраты на содержание бизнес-центра в среднем составляют до 30-40% от валового дохода, в том числе:

- затраты на эксплуатацию – 10-16% (10-12% для бизнес-центра класса «А», 12-14% – класса «В», 14-16% – класса «С»);
- расходы на управление (текущий брокеридж, управление, маркетинговое сопровождение, развитие, представление интересов, юридическое и бухгалтерское сопровождение) – 5-10%;
- расходы на коммунальные услуги – 6-8%;
- расходы на обеспечение безопасности (заработная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) – 4-7%⁷.

По данным исследования данных о коммунальных и эксплуатационных платежах в офисных и торговых центрах, проведенного по 16 городам России В. А. Вольновой, определена следующая структура операционных расходов⁸:

№ п/п	Показатель	Доля в арендной ставке, %
Структура коммунальных платежей по их видам		
1	Электроэнергия, %	4,16%
2	Вода и канализация, %	0,48%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	3,36%
	Итого доля коммунальных платежей в арендной ставке, %	8,00%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %	3,40%
2	Услуги связи, %	6,60%
3	Уборка помещений, %	6,00%
4	Уборка территории и вывоз мусора, %	0,40%
5	СЭС и дезинфекция, %	0,20%
6	Содержание лифтов, %	0,20%
7	Техобслуживание, %	3,20%
	Итого доля эксплуатационных платежей в арендной ставке, %	20,00%

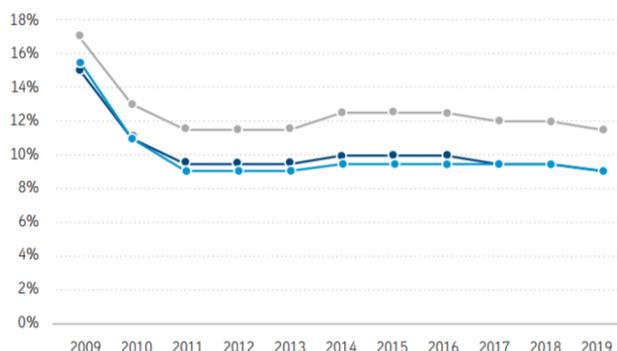
Оценщики Swiss Appraisal отмечают, что нормальной долей для данных расходов являются 25-30% от действительной арендной ставки.

Текущая ситуация на рынке заставляет потенциальных покупателей коммерческих объектов при принятии решения более внимательно взвешивать возможный уровень дохода и все риски, при этом соответствующие ожидания у разных покупателей различаются.

Ставка капитализации представлена компанией Colliers International в обзоре инвестиционного рынка Санкт-Петербурга по итогам 2019 года.

ГРАФИК 7:
Динамика ставок капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм»

—●— Офисная недвижимость
—●— Торговая недвижимость
—●— Складская недвижимость



⁷ - Источник: ГУП ГУИОН, Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2016 года и 2017 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/440/Prognoz_2016-2017.pdf

⁸ - Источник: В. А. Вольнова. Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом // Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 (108), 2011 г.

Источник: https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment_report_2019_RUS

Так, ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости и торговой недвижимости – 9%.

По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», максимальные ставки капитализации на рынке офисных и торговых объектов в настоящий момент составляют 10,7%-11,2%.

Как правило, доходность коммерческой недвижимости больше жилой. По данным "Мир квартир", покупку квартиры в Петербурге в среднем можно окупить почти за 20 лет. Но порог входа на рынок коммерческой недвижимости, как правило, выше. По оценке Colliers International, бюджет приобретения встроенного коммерческого помещения для сдачи в аренду начинается от 20 млн рублей. "Более распространены инвестиционные покупки от 50 млн рублей: за эту сумму можно купить помещение под крупный продовольственный магазин или объект на оживленном торговом коридоре", - поясняют в компании.

Средняя доходность встроенных коммерческих помещений составляет 10%. Это позволяет им конкурировать с депозитами и покупкой жилья с инвестиционными целями.

При расчете доходности помещений указывается то, какую долю годовой арендный доход составляет от стоимости помещения. Доходность встроенных коммерческих помещений колеблется от 5 до 15%. По данным Steit, средняя доходность составляет 10–12% годовых. Продавцы и покупатели коммерческих помещений отталкиваются прежде всего от показателей срока окупаемости. До кризиса 2008 года, по данным "БестЪ", вложения во встроенные коммерческие помещения можно было окупить за 5–6 лет, затем этот срок возрос.

По словам директора департамента недвижимости Penny Lane Realty Антона Коновалова, помещения сейчас уходят по цене, равной 7 годам арендного потока. "Это то, что хотят покупатели, и, когда их желание совпадает с желанием продавца, происходит сделка", - говорит он.

В JLL подходят к вопросу более консервативно. По данным аналитиков, за 6–7 лет можно окупить только покупку объектов, находящихся на этапе строительства и расположенных в районах массовой жилой застройки. В целом же для рынка более характерна окупаемость за 10 лет. А на главных торговых улицах вложения будут окупаться еще дольше. "К примеру, срок окупаемости на Невском пр. составляет 12–14 лет", — предупреждает Юлия Корчемная. Таким образом, доходность стрит-ритейла на оживленной торговой улице будет, скорее всего, ниже банковского депозита. "Но такие помещения всегда будут заполнены, всегда будут приносить доход, а в долгосрочной перспективе и цена их будет возрастать", - говорит о плюсах Марина Пузанова, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, называя этот актив "вечной ценностью".

Ниже приводятся примеры предложений о продаже аналогичных помещений универсального назначения в жилых кварталах ближайшего пригорода Санкт-Петербурга.

Таблица 7

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ АНАЛОГИЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Характеристики объектов	Объекты - аналоги				
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 10, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Новая ул., 7
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Тип ремонта	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Стандарт
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	245,0	93,0	61,0	122,0	94,4
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	23 000 000	8 800 000	6 390 000	18 500 000	12 272 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Источник информации	Михаил, тел. +7-921-301-18-57, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_245_m_1864588147	Галина, тел. 8-981-845-05-51, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_v_pargolovo_1878058629	ООО "ПК "Русский Дом" (тел.+7 911-817-03-60), https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt-peterburg-1118235586	Сергей, тел. 8-965-083-63-65, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400	Группа ЦДС, 8-812-920-40-89, https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.40_m_1689682184

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемому помещению составляет **94 - 152 тыс.руб/кв.м** общей площади улучшений.

7.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке офисно-торговой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для недвижимости офисно-торгового назначения являются:

1. Условия финансирования и условия продажи. Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку, стоимость объектов недвижимости выше до 7-10%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа, например на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определен по данным Статистического бюллетеня Банка России №7 (326), стр.126. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в мае 2020г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 7,87% годовых в рублях⁹.

2. Условия рынка (скидка с цены предложения). Как правило, офисная и торговая недвижимость предлагается к продаже с учетом скидки на торг. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой может составлять от 6,2% до 14,5%, в зависимости от параметров объекта – местоположения, площади, технического состояния, характеристики входа, инженерного обеспечения, наличия парковки.

Данные приведены по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2% 14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8% 13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8% 13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1% 18,1%

⁹ - Источник: ЦБ РФ, http://cbr.ru/Collection/Collection/File/29132/Bbs2007_r.pdf

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 280, таблица 169; таблица 179, стр. 290

Схожие скидки на торг приведены по результатам опроса риелторских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений в марте 2020 года, проведенного ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга.

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2020 года по сравнению с концом октября 2019 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	95,2	96,2	97,6	98,6	99,9	100,1
Объем предложения	118,7	114,6	100,2	109,0	102,9	100,8
Объем спроса	83,4	90,9	89,5	97,3	96,6	99,2
Скидка на предложение	14,4	9,5	7,4	11,8	7,9	9,8
Количество сделок	83,9	75,6	92,6	97,4	84,1	100,3
Прогноз уровня цен на конец октября 2020 года	93,5	94,5	82,8	91,3	95,4	96,0

Источник: Государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН»), https://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/807/_____2019-____2020.doc

3. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов офисно-торговой недвижимости – здесь особое внимание уделяется окружающей застройке, приближенности к историческим и центральным частям города, престижности адреса, близости памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенности и однородности социальной среды ближайшего окружения, транспортной доступности объекта.

Местоположение недвижимости – наиболее значимый ценообразующий фактор, что подтверждается статистической обработкой данных экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России)¹⁰.

Различие цен предложений торгово-офисной недвижимости, в зависимости от их потенциала местоположения, может составлять по данным опроса до 44%.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 135, таблица 46

Локальные особенности местоположения – расположение относительно остановок общественного транспорта, близость станций метро, доступ к объекту, оказывают существенное влияние на стоимость офисно-торговой недвижимости. Так, например, корректировка, учитывающая расположение непосредственно у остановки общественного транспорта/вблизи станции метро составляет от 9% до 26%¹¹.

4. Расположение относительно «красной линии». Очевидно, что стоимость объекта, расположенного внутри квартала, ниже, чем стоимость такого же объекта офисной недвижимости, расположенного на «красной линии», поскольку престижность видовых помещений выше, чем у помещений без видовых характеристик. На данную корректировку влияют уровень активности улицы, важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости. Данная корректировка по данным экспертного опроса, организованного

¹⁰ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 135, таблица 46.

¹¹ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 162, таблица 73.

«Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России) находится в диапазоне от 13% до 27%¹².

5. Техническое состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт). Очевидно, что здания и помещения в более хорошем техническом состоянии стоят дороже, чем в худшем.

Например, поправка на состояние офисного помещения, рассчитанная ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга в исследовании «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», составляет до 43%¹³:

Коэффициенты технического состояния нежилых помещений

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,14	1,16	1,11
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,80	0,81	0,79

6. Тип парковки. Наличие благоустроенной парковки увеличивает стоимость помещений.

Дефицит предложения парковочных мест оказывает существенное влияние на стоимость офисно-торговой недвижимости, особенно в центральных частях города.

Например, корректировка, учитывающая наличие организованной парковки по данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России) составляет до 22%¹⁴.

7. Общая площадь помещения/здания. Небольшие по площади помещения/здания более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты.

В структуре запросов на помещения офисного назначения, согласно исследованию аналитиков компании Knight Frank StPetersburg, самым востребованным форматом являются помещения от 100 до 500 кв.м. Средний метраж помещения, востребованный на рынке street retail в Петербурге, составил 200 кв.м.

Так корректировка, учитывающая различия в площадях офисных зданий в Санкт-Петербурге, согласно данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) может составлять до 112%¹⁵.

8. Этаж. Более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже или на этажах выше первого.

Этаж расположения помещения является определяющим фактором для торговых, офисных помещений, предприятий сферы услуг, для которых имеет важное значение наличие большого пешеходного трафика в непосредственной близости, т.е. те предприятия, которые хотят привлечь людей «с улицы». Тем выше этаж, на котором находится помещение, тем меньше вероятность, что потенциальные клиенты воспользуются услугами именно вашего предприятия (магазина, офиса). Как правило, наибольшую стоимость и арендную ставку имеют помещения на 1 этаже, второй и выше этажи оцениваются дешевле.

Согласно исследованию ГУП ГУИОН, для нежилых помещений, в зависимости от этажа расположения

¹² - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 148, таблица 60.

¹³ - Источник: Модель определения стоимости права собственности I квартал 2020 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/818/Model_stoimosti_1_kv_2020.pdf.

¹⁴ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 173, таблица 88.

¹⁵ - Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Объекты капитального строительства. Нижний Новгород-2018, стр. 69, таблица 7.

устанавливаются следующие коэффициенты влияния на цены продажи и ставки арендной платы¹⁶:

Коэффициенты влияния этажа расположения на цены предложения

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
Выше 2-го (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Выше 2-го (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,63	0,59	0,70
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,78	0,69	0,83

Коэффициенты влияния этажа расположения на ставки арендной платы

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,90
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
Выше 2-го (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Выше 2-го (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68	0,68	0,76
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,59	0,59	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,87	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,72	0,71	0,84

9. Характеристика входа. Очевидно, что коммерческие помещения, имеющие отдельный вход стоят на рынке дороже, чем помещения не имеющие отдельного входа.

Так корректировка, учитывающая отсутствие отдельного входа, согласно данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) может составлять до 13%.

Корректировка, учитывающая отсутствие отдельного входа

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,13
	Отдельного входа нет	0,88	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 226, таблица 125

¹⁶ Источник: Модель определения стоимости права собственности I квартал 2020 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/818/Model_stoimosti_1_kv_2020.pdf, Модель определения арендной платы I квартал 2020 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/817/Model_arena_1_kv_2020.pdf

10. Недозагрузка помещений при сдаче в аренду.

Согласно исследованиям ГУП «Гуион» Санкт-Петербурга:

- Срок аренды коммерческой недвижимости может составлять от 11 мес. до 5 лет¹⁷.
- Срок экспозиции¹⁸ на рынке встроенных помещений в среднем составляет:
 - 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
 - 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
 - 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Согласно данным аналитиков «АйБи ГРУПП», средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, более редкими являются пятилетние и десятилетние договоры.

По данным исследования ГУП ГУИОН ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И СРЕДНИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,50
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год, таблица 3.3., стр. 22

7.3.1. Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости

- По оценке Colliers International, рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2019 г. достиг отметки 3,4 млн м².
- По данным компании Maris Properties, по итогам 2019 года арендопригодная площадь офисных центров класса А составила 1 095 600 кв.м, класса В — 2 116 700 кв.м.
- Три бизнес-центра общей площадью 24 650 м² (GLA) были введены в эксплуатацию в 2020 году. Данный прирост предложения составил менее 1% к существующему объему рынка, однако стал самым высоким показателем первых кварталов за последние четыре года.
- Всего на 2020 г. к вводу в эксплуатацию было запланировано 145 000 кв.м. Однако около 25% площадей, скорее всего, не будет достроено в срок. Запуск строительства новых объектов - отложен, а бизнес-центры, чей уровень строительной готовности менее 40%, на время будут законсервированы. При этом здания с высокой степенью готовности продолжают строить, однако сроки ввода могут быть перенесены.
- В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра. В географическом распределении наибольшее количество новых офисных площадей сконцентрировано в Приморском районе — 30 000 м².
- Суммарный объем чистого офисного поглощения за прошедшие 12 месяцев составил 131 400 м².
- В распределении чистого поглощения по районам Санкт-Петербурга на первом месте оказался Московский, где за год объем занятых площадей увеличился на 35 000 м².
- Самыми востребованными в течение 2019 г. были офисы размером 100–250 и 250–500 м², составившие 48% от общего числа сделок. Офисы таких размеров чаще других арендовали представители сферы профессиональных услуг и ИТ-индустрии.
- Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,4-131,4 тыс./кв.м, арендных ставок — 900-1 000 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП»).

¹⁷ Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2018 года и 2019 года) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/775/Prognoz_ZAKS_2018-2019.pdf.

¹⁸ Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf

- В результате сложившегося дефицита качественного предложения ставки аренды второй год подряд демонстрируют уверенный рост, в особенности в качественных объектах в лучших локациях. Так, за прошедшие 12 месяцев средневзвешенная ставка в классе А увеличилась на 5,6%, достигнув 1 659 руб./м²/мес. (вкл. ОПЕХ, не вкл. НДС). В объектах класса В средняя ставка выросла на 3,3%, поднявшись до уровня 1 076 руб./м²/мес.
- Наибольший прирост средних ставок аренды наблюдался в Адмиралтейском и Петроградском районах — на 10% в каждом (г/г).
- В классе С существенных изменений средней арендной ставки не произошло – показатель находился в диапазоне 840-850 руб./кв.м/мес.
- На конец декабря 2019 года в офисных центрах класса А вакантно 3,3% площадей или около 36,4 тыс. кв.м (-0,2 п.п. к декабрю 2018 года), что является минимальным показателем за последние 10 лет.
- В классе В вакантно 8,1% или в абсолютном выражении – 170,6 тыс.кв.м.
- Самыми востребованными в январе-марте 2020 г. оказались офисные блоки площадью до 250 кв.м - на них пришлось более половины от общего числа сделок.
- Высокий спрос прошлого года и дефицит ликвидного предложения на рынке Петербурга способствовали росту ставок в первом квартале 2020 г. Так, в классе А средняя запрашиваемая ставка аренды поднялась на 0,6%, до 1 663 руб./кв.м/мес., в классе В рост более заметный — на 1,8%, до 1 093 руб./кв.м/мес. (включают эксплуатационные расходы, без НДС).
- По итогам 2019 г. общая площадь торговых помещений формата street-retail составила около 611 тыс. кв.м. По сравнению с 2018 г. прирост нового предложения составил 50 тыс. кв.м.
- Практически всё новое предложение (62%) пришлось на основные торговые коридоры центральных районов. На второстепенных улицах центральных районов за год общая площадь увеличилась на 15 тыс. кв.м.
- Средняя площадь помещения скорректировалась и составила 110,5 кв.м (в 2018 г. – 112 кв.м). Наиболее востребованы помещения площадью до 200 кв.м (63% всех площадей на рынке). 25% предложения составляют помещения от 200 до 500 кв.м. Остальные 12% приходятся на помещения больших размеров – от 500 кв.м и выше.
- Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 125,4-155,4 тыс./кв.м, арендных ставок — 1 110-1 410 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП»).
- По данным компании Colliers International, на большинстве торговых коридоров средние запрашиваемые ставки аренды сохранились на стабильном уровне в течение всего 2019 года.
- По итогам 2019 г. на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга зафиксировано увеличение среднего уровня вакантности до 8,2%, вызванное уходом с рынка одних ритейлеров или сокращением присутствия других.
- В спальнях районах разброс вакансии составил от 1% до 15%. Увеличение количества свободных помещений связано с вводом в эксплуатацию нескольких новых жилых корпусов.
- На пешеходных улицах доля вакансии варьируется от 3% до 10%.
- В I полугодии 2020 г. на ключевых торговых улицах закрылось 80 магазинов из заведений, 60 из которых пополнили ряды вакантных во II квартале. 35% прекративших работу арендаторов — представители сегмента общепита.
- Уровень ротации помещений за прошедший год на центральных коридорах составил 11%. Одни из самых высоких показателей при этом наблюдались на Большом пр-те П.С. и Старо-Невском пр-те — по 12%.
- Пандемия COVID-19 нанесла существенный удар как по крупным сетевым брендам, так и по несетевым проектам.
- За апрель — июнь доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах увеличилась сразу на 5,9 п.п. и достигла рекордного значения — 12,9%.
- Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости и торговой недвижимости составила по итогам 2019 года – 9% (данные Colliers International). По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», максимальные ставки капитализации на рынке офисных и торговых объектов в настоящий момент составляют 10,7%-11,2%.
- Согласно данным исследования, проведенного АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», в спальнях районах города стоимость офисных помещений классов А и В составляет в среднем 130 тыс. руб./кв.м и 100 тыс. руб./кв.м соответственно.
- Средняя цена предложения на офисные помещения в Петербурге по итогам I квартала составила 143 376 руб./кв.м. А самая высокая средняя цена предложения по продаже зафиксирована в районе станции метро

"Невский проспект" и составляет 275 485 руб./кв.м, среди административных районов "р-он Адмиралтейский" - 171 000 руб./кв.м.

- Согласно данным исследования, проведенного АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», в спальнях районах города стоимость торговых помещений составляет в среднем 140 тыс. руб./кв.м.
- Средняя цена предложения на торговые помещения в Петербурге по итогам 1 квартала составила 185 878 руб./кв.м. А наиболее дорогой из районов район станции метро "Невский проспект" со средней стоимостью по продаже помещений 644 736 руб./кв.м. Общая торговая площадь Санкт-Петербурга по состоянию на 1-й квартал 2020 года составляет не менее 4,5 млн. кв.м.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта) диапазон средневзвешенных арендных ставок по предложению на аналогичные помещения свободного назначения в пос. Парголово составляет 640-1300 руб./кв.м/месяц. Арендная ставка за 1 кв.м. помещений зависит от местоположения, состояния помещения, этажа расположения, типа входа, наличия подведенных коммуникаций и организованной парковки.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта) диапазон цен предложения на аналогичные помещения составляет 94 -152 тыс.руб./кв.м. Стоимость 1 кв.м. помещения зависит от местоположения, состояния помещений, площади, этажности, типа входа, наличия организованной парковки.

Источники:

Knight Frank, <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovykh-pomeshcheniy-sankt-peterburg-2019-god-6920.aspx?search-id=413c8208-df95-4181-b130-1c6dbd6d0048&report-id=1213&rank=6> <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-1-polugodie-2019-goda-6571.aspx?search-id=413c8208-df95-4181-b130-1c6dbd6d0048&report-id=606&rank=15>;
JLL, <https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/saint-petersburg-trade-corridors-market-overview>;
Colliers International, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Office_Market_Report_StPeterburg_Q4_2019;
https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Street-Retail-Market-Report_StPeterburg_Q2-2020_RUS;
https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Office_Market_Overview_StPeterburg_Q12020_RUS;
[https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Retail_Market_Report_StPeterburg_Q4_2019_RUS\\$](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Retail_Market_Report_StPeterburg_Q4_2019_RUS$);
<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/COVID19-Office-SPb>;
NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>;
Maris Properties, <http://maris-spb.ru/files/>;
АйБи ГРУПП, https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/1Q/2020.01_office.pdf;
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/1Q/2020.01_office.pdf;
https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/776/Prognoz_ZAKS_2019-2020.pdf;
https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/791/Model_stoimosti_4_kv_2019.pdf;
https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/795/Model_arendy_4_kv_2019.pdf;
<https://cre.ru/analytics/79187>;
https://www.dp.ru/a/2020/04/13/Obzor_rinka_kommercheskoj.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с п.12 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Основательность оценки зависит от наиболее эффективного использования объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование».

Заключение о «наиболее эффективном использовании» объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

В соответствии с п.15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п.16 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- 1. Физическая возможность:** рассмотрение физически осуществимых в данном районе способов использования.
- 2. Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- 3. Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- 4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

8.1. Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного

Учитывая, что:

- объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения;
- доля земельного участка, приходящаяся на встроенные помещения, не выделена в натуре, Оценщикам не представляется возможным провести анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками

Наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наиболее эффективного использования земли, как если бы она была незанята. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых объектов.

Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками проводится в той же последовательности, что и для участка условно свободного т.е. все варианты возможного использования проверяются на соответствие 4 критериям: физической возможности, юридической допустимости, финансовой оправданности и максимальной эффективности.

При определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками, оценщиками были учтены следующие факторы:

1. Благоприятное окружение;
2. Хорошая транспортная доступность;

3. Наличие парковки;
4. Наличие благоустроенных подъездных путей;
5. Наличие всех централизованных коммуникаций;
6. Средняя интенсивность транспортных и низкая интенсивность пешеходных потоков;
7. Техническое состояние помещения;
8. Характеристика входа в помещения;
9. Этаж расположения;
10. Фактическое использование других помещений, находящихся в этом здании.

Учитывая, факторы, указанные выше, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием для объектов оценки является проведение ремонта и дальнейшее использование помещений под торговые цели или сферу услуг.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основной задачей первого этапа в процессе оценки следует считать определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификацию объекта оценки, согласование соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключение и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта, их анализ.
2. Сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и устанавливать некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся на заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

9.1. Проведённые исследования

При выполнении настоящей работы был проведен ряд независимых исследований, в частности:

1. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, как прошлые, так и текущие;
2. Был осуществлён поиск и анализ цен предлагаемых к аренде и продаже сопоставимых имущественных объектов.
3. В период проведения исследований оценщиками лично была проведена инспекция объекта оценки. В процессе инспекции были отмечены факторы, которые могли бы повлиять на стоимость объекта;
4. Данные по специфике местоположения были подкреплены физическим осмотром района, в котором находится оцениваемый объект.

9.2. Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе осмотр объекта оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

10. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п.7 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценка справедливой стоимости по МСФО 13

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

1. На основном рынке для оцениваемой статьи:

- у компании должен быть доступ к основному рынку на дату оценки;
- основной рынок - это рынок с наибольшим объемом и уровнем активности оцениваемой статьи;
- делается допущение о том, что основным рынком является рынок, на котором компания обычно совершает сделки;

2. В отсутствие основного рынка – на наиболее благоприятном рынке:

- рынок, на котором возможны получение максимальной суммы в случае продажи актива либо уплата минимальной суммы в случае передачи обязательства, после вычета затрат по сделке и затрат на транспортировку

При определении справедливой стоимости используются допущения, которые использовались бы участниками рынка:

- Предполагается, что участники рынка действуют в своих собственных экономических интересах
- Участники рынка являются покупателями и продавцами на основном (или наиболее благоприятном) рынке, которые не зависят друг от друга (не являются связанными сторонами), хорошо осведомлены и имеют представление об активе или обязательстве на основании всей имеющейся информации, могут заключить сделку в отношении актива или обязательства, желают заключить сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включаются в оценку справедливой стоимости и не являются характеристикой актива или обязательства, характерны для сделки и варьируются в зависимости от того, каким образом компания заключает сделку в отношении актива или обязательства.

В соответствии с п.11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

10.1. Описание методологии затратного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости

Согласно п.18 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомлённый покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности. Затратный подход требует определения физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний и, как правило, применяется для оценки улучшенной недвижимости.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости

специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

10.2. Описание методологии сравнительного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости

Согласно п.12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход (или рыночный) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, аналогичной по качеству и полезности.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта на открытом и конкурентном рынке, как если бы он предлагался в продажу.

В соответствии с п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-

аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

10.3. Описание методологии доходного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости

Согласно п.15 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход недвижимого имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течении прогнозного периода времени.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки, т.е. основан на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход.

В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала.

Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

В соответствии с п. 23 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться **методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;**

в) **метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) **метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) **метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

10.4. Обоснование выбора подходов для оценки объектов недвижимости

В соответствии с п.11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.19-20 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Согласно п.13-14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п.16-17 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **доходный подход** рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие

доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации в рамках настоящего отчёта при оценке рыночной стоимости недвижимости были использованы два подхода: **сравнительный и доходный**.

В рамках настоящего отчёта затратный подход не использовался по следующим причинам:

1. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади встроенного помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Другими словами, поскольку объект оценки представляет собой встроенное помещение, то достаточно трудно объективно оценить долю в затратах на воспроизводство или замещение здания, приходящуюся на оцениваемое помещение, а также стоимость доли земельного участка. Погрешности в расчёте затрат на воспроизводство или замещение, стоимости доли земельного участка негативно скажутся на конечном результате и снизят общую точность оценки.
2. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи приобретения встроенных помещений в многоэтажных зданиях посредством их строительства. Расчёт стоимости встроенного помещения затратным подходом не соответствует мотивации потенциального инвестора, покупателя помещения. Покупатели вряд ли будут рассматривать вариант строительства нового здания с целью получения в нём оцениваемых встроенных помещений и продажи всех остальных помещений.
3. Наличие предложений подобных помещений в данном районе способствует тому, что на представления потенциальных покупателей (продавцов) о стоимости подобных объектов большее влияние оказывают два других подхода к оценке стоимости (доходный и рыночный), которые вполне применимы для целей настоящей оценки и способны дать достоверные результаты. К тому же при оценке помещения доходным и сравнительным подходами учитывается его расположение в здании (например, помещения на 1 этаже с отдельным входом можно использовать под торговую функцию, сферу услуг, соответственно, их стоимость продажи, арендная ставка выше). При расчёте затратным подходом не представляется возможным объективно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв.м. помещения на 1 этаже больше, чем, например, на втором нельзя.
4. Согласно п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Сравнительный подход применялся, поскольку на рынке имеется достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов для проведения расчётов. Сравнительный подход продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты и максимально соответствует цели оценки.

Доходный подход использовался, поскольку возможно получение дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта. На рынке имеются предложения по сдаче в аренду аналогичных объектов, позволяющие произвести расчёт арендной ставки и спрогнозировать будущие доходы. Также имеется возможность рассчитать и спрогнозировать операционные расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рубль за метр общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщиком был сделан вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении оценки Оценщику доступны рыночные данные об объектах-аналогах, опубликованные:

- в СМИ (Бюллетень недвижимости, «Коммерческая недвижимость», «Городское обозрение недвижимости», «Недвижимость и строительство Петербурга» и др);
- на сайтах сети Интернет, посвящённых недвижимости, а также содержащиеся в электронном архиве данных Оценщика.

При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими правилами:

- объекты-аналоги и объект оценки должны быть максимально близки (сопоставимы) по основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта;
- при прочих равных условиях приоритет отдаётся тем объектам-аналогам, по которым имеется достоверная информация об условиях совершённой сделки;
- информация об объектах-аналогах, опубликованная в СМИ, сети Интернет, может быть подтверждена в ходе телефонного интервью с продавцом (представителем продавца);

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.

Помещение 8-Н

Исходные данные по объектам-аналогам, отобраным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 8.

Таблица 8

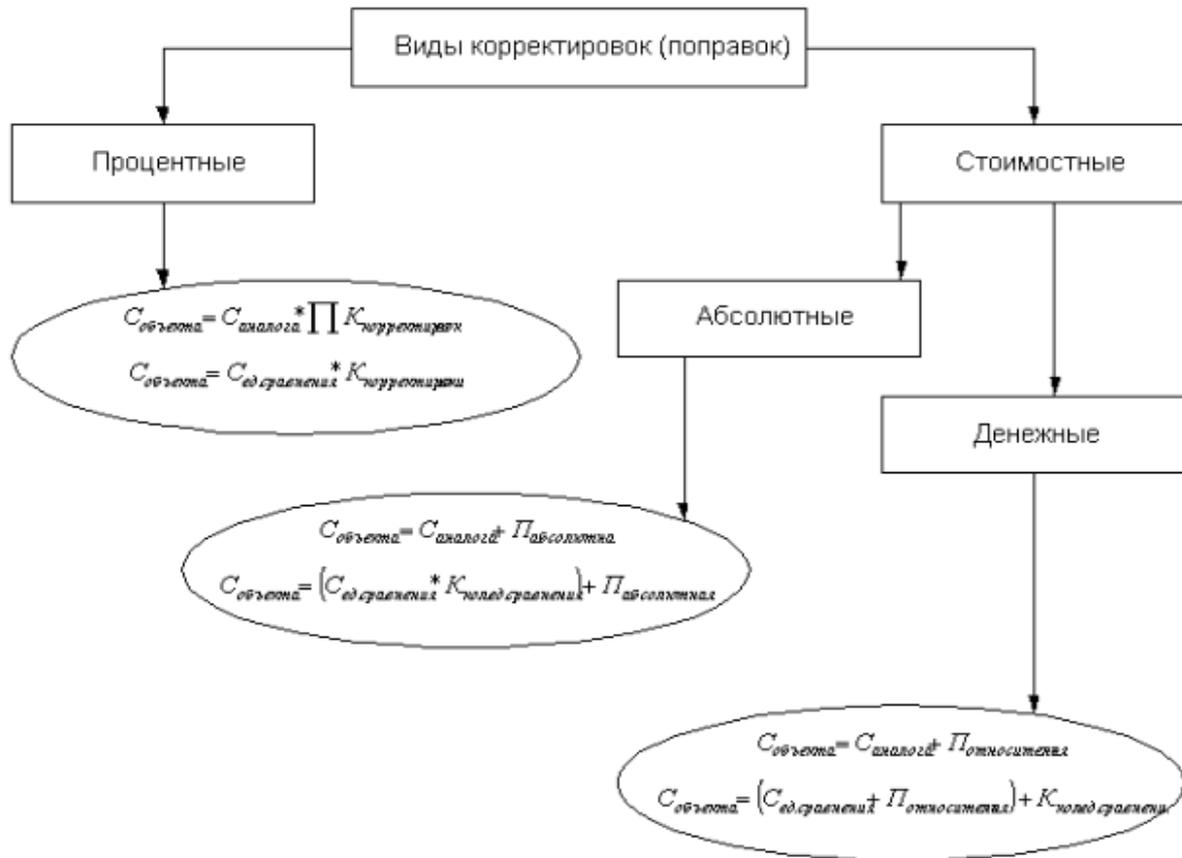
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 10, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Новая ул., 7
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Тип ремонта	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Стандарт
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	245,0	93,0	61,0	122,0	94,4
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.2020	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	?	23 000 000	8 800 000	6 390 000	18 500 000	12 272 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	?	93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Источник информации		Михаил, тел. +7-921-301-18-57, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_245_m_1864588147	Галина, тел. 8-981-845-05-51, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_v_pargolovo_1878058629	ООО "ПК "Русский Дом" (тел.+7 911-817-03-60), https://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimost-sankt_peterburg-1118235586	Сергей, тел. 8-965-083-63-65, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400	Группа ЦДС, 8-812-920-40-89, https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.40_m_1689682184

* - Более подробная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 1.

В качестве единицы сравнения была использована цена предложения 1 кв.м. общей площади помещения, поскольку данная единица сравнения наиболее распространена на рынке коммерческой недвижимости и является наиболее типичной.

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий¹⁹.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Последовательные процентные поправки вносятся последовательно по каждому элементу сравнения и выполняются одна за другой. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после последовательных корректировок (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка). Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т. е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первой группе корректировок (по последовательным корректировкам).

1. Последовательные корректировки

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения как:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (дата сделки (предложения)),

в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

¹⁹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым для объектов-аналогов, выставленных на продажу, а не реально проданных, ввести корректировку на уторговывание.

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости существенно отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России).

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 280, таблица 169

Таким образом, скидка на торг по объектам-аналогам №1-5 принята на среднем уровне 10,3% от цены предложения.

2. Независимые (кумулятивные) корректировки

При корректировке цен по элементам сравнения (местоположение, техническое состояние, площадь и т.д.) используется метод кумулятивных корректировок.

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для реализации данного метода были отобраны наиболее значимые ценообразующие факторы, в частности:

- Местоположение;
- Расположение относительно «красной линии»;
- Пешеходный трафик;
- Тип ремонта;
- Техническое состояние;
- Тип парковки;
- Общая площадь помещения;
- Этаж;
- Наличие отдельного входа.

2.1. Корректировка на местоположение

В данном случае оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно:

- окружающая застройка;

- плотность транспортных потоков;
- близость к центру Санкт-Петербурга;
- близость к основным магистралям;
- транспортная доступность объекта;
- уровень развития инфраструктуры.

Потенциал местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. В частности, объекты находятся в активно строящихся жилых кварталах ближайшего пригорода Санкт-Петербурга. В связи с этим корректировка на местоположение не потребовалась.

2.2. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Стоимость объекта, расположенного внутри квартала, ниже, чем стоимость такого же объекта офисной и торговой недвижимости, расположенного на «красной линии», поскольку коммерческая привлекательность фасадных торговых помещений, престижность видовых офисов выше. Помещения, окна которых выходят на улицу, на рынке стоят гораздо дороже, чем помещения, окна которых выходят во двор.

Для расчета величины корректировки были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России), корректирующие коэффициенты в зависимости от влияния тех или иных факторов для офисно-торговых объектов:

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73 0,87
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72 0,87

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 148, таблица 60

Учитывая, что по данным Справочника оценщика недвижимости, на данную корректировку внутри расширенного интервала влияют дополнительные факторы (уровень активности улицы, важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости), то исходя из консервативного подхода Оценщиком было принято решение в рамках данного Отчета использовать корректирующий коэффициент по верхней границе интервала.

Таким образом, корректировка на расположение относительно «красной линии» по объектам-аналогам № 2, 3 составила +15% (=1/0,87-1).

2.3. Корректировка на пешеходный трафик

Стоимость объектов недвижимости торгового назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью.

Учитывая, что интенсивность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта оценки и объектов аналогов №№1-5 низкая, то корректировка не вводилась.

2.4. Корректировка на тип ремонта

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта офисно-торговой недвижимости:

Тип ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков Armstrong; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать)
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объёма работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформлении помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера

Поскольку объект оценки без отделки, а объекты-аналоги №1, 5 имеют стандартный тип отделки, а аналог 4 – экономичный, то необходимо ввести корректировку, учитывающую затраты на ремонт.

Для расчета величины корректировки были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России):

Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород-2018, стр. 258, таблица 155

При использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, Оценщиками использована аддитивная поправка, равная разнице в стоимости объекта оценки и объекта-аналога.

2.5. Корректировка на техническое состояние

Очевидно, что помещения в более хорошем техническом состоянии стоят дороже, чем в худшем. Учитывая, что оцениваемые помещения и объекты аналоги расположены в новых домах, в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

2.6. Корректировка на тип парковки

Наличие благоустроенной парковки увеличивает стоимость помещений.

Учитывая, что оцениваемые помещения и объекты аналоги имеют стихийную парковку, то корректировка не вводилась.

2.7. Корректировка на общую площадь помещения

По результатам маркетингового исследования в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на помещениях, площадь которых до 200 м². На помещения большей площади несколько сложнее найти покупателей. Соответственно, при прочих равных условиях максимальную стоимость квадратного метра имеют помещения площадью до 200 м². Таким образом, чем большее помещение предлагается к продаже, тем на большую скидку может претендовать покупатель, сказывается принцип «оптом – дешевле».

Для расчета величины корректировки были приняты данные справочника укрупнённых показателей стоимости

строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания -2016». Корректирующие коэффициенты на разницу в площади (S , кв.м.) (K_0) между оцениваемым помещением и объектом-аналогом:

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади	
$S_{\text{объекта оценки}} / S_{\text{аналога}}$	K_0
0,25 - 0,49	1,2
0,50 - 0,85	1,1
0,86 - 1,15	1
1,16 - 1,50	0,95
1,51 - 2,00	0,93

Источник: Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания -2016", стр. 27

2.8. Корректировка на этаж

Этаж расположения помещения является определяющим фактором для торговых, офисных помещений, предприятий сферы услуг, для которых имеет важное значение наличие большого пешеходного трафика в непосредственной близости, т.е. те предприятия, которые хотят привлечь людей «с улицы». Тем выше этаж, на котором находится помещение, тем меньше вероятность, что потенциальные клиенты воспользуются услугами именно вашего предприятия (магазина, офиса). Очевидно, что помещения под коммерческие цели, расположенные на первом этаже являются более привлекательными для предпринимателей и поэтому стоят и сдаются в аренду дороже, чем помещения на средних и, тем более, последних этажах.

Корректировка на этаж не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся на 1 этаже.

2.9. Корректировка на наличие отдельного входа

Для коммерческих помещений важное значение имеет характеристика входа – помещения, имеющие отдельный вход, стоят на рынке дороже, чем помещения с общим входом.

Поправка на вход в помещение определялась с использованием данных Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России), корректирующие коэффициенты в зависимости от влияния тех или иных факторов для офисно-торговых объектов:

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговых объектов

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,13
	Отдельного входа нет	0,88	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 226, таблица 125

Поправка наличие отдельного входа не вводилась, поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговых расчетных таблицах далее в рамках настоящего раздела.

Итоговая величина стоимости объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая корректировка по всем элементам сравнения, тем больше вес объекта-аналога. Другими словами, наибольший вес будут иметь те объекты-аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки, то есть к которым вводилось меньше поправок как по количеству, так и по величине.

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 9.

Таблица 9

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Последовательные корректировки:						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Корректировка, руб/кв.м.		-9 669	-9 746	-10 790	-15 619	-13 390
Скорректированная цена, руб/кв.м.		84 208	84 877	93 964	136 020	116 610
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.2020	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		84 208	84 877	93 964	136 020	116 610
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 10, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Новая ул., 7
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию
Корректировка, %		0%	15%	15%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	12 683	14 041	0	0
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип ремонта	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Стандарт
Корректировка, %		-7,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,5%
Корректировка, руб/кв.м.		-6 390	0	0	0	-6 390

Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	245	93	61	122	94,4
Кэфф. соотношения площадей		0,74	1,95	2,98	1,49	1,92
Корректировка, %		10%	-7%	-7%	-5%	-7%
Корректировка, руб/кв.м.		8 421	-5 941	-6 578	-6 801	-8 163
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		2%	8%	8%	-5%	-12%
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		2 031	6 741	7 463	-6 801	-14 553
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		86 239	91 619	101 428	129 219	102 057
Абсолютная валовая корректировка, %		28%	32%	32%	15%	23%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,6	3,1	3,1	6,5	4,4
Весовой коэффициент		0,17	0,15	0,15	0,32	0,21
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		14 928	13 718	15 186	40 772	21 628
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения с учётом НДС, руб.	106 232					
Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, округленно, руб.	19 290 000					

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, рассчитанная сравнительным подходом, составила, округленно с учетом НДС:

19 290 000 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

Помещение 10-Н

При оценке помещения 10-Н сравнительным подходом использовалась та же методология, что и при оценке помещения 8-Н.

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 10.

Таблица 10

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 10, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Новая ул., 7
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Тип ремонта	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Стандарт
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	245,0	93,0	61,0	122,0	94,4
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.2020	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	?	23 000 000	8 800 000	6 390 000	18 500 000	12 272 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	?	93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Источник информации		Михаил, тел. +7-921-301-18-57, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_245_m_1864588147	Галина, тел. 8-981-845-05-51, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_v_pargolovo_1878058629	ООО "Русский Дом" (тел. +7 911-817-03-60), https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt-peterburg-1118235586	Сергей, тел. 8-965-083-63-65, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400	Группа ЦДС, 8-812-920-40-89, https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.40_m_1689682184

* - Более подробная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 1.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговых расчетных таблицах далее в рамках настоящего раздела.

Итоговая величина стоимости объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая корректировка по всем элементам сравнения, тем больше вес объекта-аналога. Другими словами, наибольший вес будут иметь те объекты-аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки, то есть к которым вводилось меньше поправок как по количеству, так и по величине.

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 11.

Таблица 11

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Последовательные корректировки:						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		93 878	94 624	104 754	151 639	130 000
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Корректировка, руб/кв.м.		-9 669	-9 746	-10 790	-15 619	-13 390
Скорректированная цена, руб/кв.м.		84 208	84 877	93 964	136 020	116 610
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.2020	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		84 208	84 877	93 964	136 020	116 610
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 10, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Новая ул., 7
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию
Корректировка, %		0%	15%	15%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	12 683	14 041	0	0
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип ремонта	Без отделки	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Стандарт
Корректировка, %		-7,6%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,5%
Корректировка, руб/кв.м.		-6 390	0	0	0	-6 390

Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	245	93	61	122	94,4
Кoeff. соотношения площадей		0,80	2,10	3,20	1,60	2,06
Корректировка, %		10%	-7%	-7%	-7%	-7%
Корректировка, руб/кв.м.		8 421	-5 941	-6 578	-9 521	-8 163
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		2%	8%	8%	-7%	-12%
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		2 031	6 741	7 463	-9 521	-14 553
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		86 239	91 619	101 428	126 499	102 057
Абсолютная валовая корректировка, %		28%	32%	32%	17%	23%
Кoeffициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,6	3,1	3,1	5,8	4,4
Весовой коэффициент		0,18	0,16	0,16	0,29	0,22
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		15 493	14 237	15 761	36 636	22 447
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения с учётом НДС, руб.	104 574					
Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, округленно, руб.	20 380 000					

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н, рассчитанная сравнительным подходом, составила округленно с учётом НДС:

20 380 000 (ДВАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Учитывая высокий уровень неопределённости в экономике РФ, сложность достоверного прогнозирования динамики доходных и расходных статей, Оценщиками в рамках доходного подхода для расчёта рыночной стоимости был применён **метод прямой капитализации**.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность действий при использовании метода прямой капитализации:

1. Оценка **потенциального валового дохода** на основе анализа текущих арендных ставок на рынке аренды для сравнимых объектов, а также дополнительных доходов, которые могут быть получены от использования объекта недвижимости.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому объекту. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовый доход**.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, а также налоговые платежи, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.
4. Пересчет годового **чистого операционного дохода** в текущую стоимость объекта, используя ставку капитализации.

При использовании метода прямой капитализации рыночная стоимость $V_{он}$ объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$V_{он} = \frac{NOI \text{ (ЧОД)}}{R}$$

где: $V_{он}$ - рыночная стоимость объекта недвижимости;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – общий коэффициент (ставка) капитализации.

12.1. Анализ дохода

12.1.1. Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который возможно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S_a * A$$

Где:

S_a – арендопригодная площадь, кв.м.

A - арендная ставка за 1 кв.м./в год (мес).

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости и учитывается арендодателем при расчете арендной платы.

Для корректного расчёта ПВД необходимо определить площадь, которая потенциально может быть сдана в аренду, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, водомерные узлы, электрощитовые помещения, технические этажи и др.). Однако следует отметить, что при сдаче в аренду всего здания (этажа, блока) одному арендатору, зачастую арендопригодная площадь здания равна общей площади.

Анализ поэтажной планировки, экспликации (ведомости) помещений показал, что в качестве арендопригодной площади может быть использована общая площадь помещения.

Для определения потенциального валового дохода (**ПВД**), т.е. дохода от сдачи объекта оценки в аренду,

необходимо проанализировать величины арендных ставок по другим аналогичным объектам, которые предлагаются для сдачи в аренду или уже сданы в аренду. Нами было произведено исследование рыночных арендных ставок по аналогичным помещениям в близлежащих районах с последующим отбором объектов, которые в наибольшей степени соответствуют оцениваемому объекту.

За единицу сравнения была принята арендная плата за **1 кв.м** общей площади в год, без учета платежей за коммунальные услуги и эксплуатационных расходов, поскольку данная единица сравнения является типичной и наиболее распространена на рынке аренды.

Расчёт арендной ставки был проведён с использованием сравнительного (рыночного) подхода для оцениваемых помещений. Описание процесса оценки, корректировок представлено в разделе 11 «Описание процесса оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода» и в тексте ниже.

Помещение 8-Н

Исходные данные по объектам – аналогам по аренде помещений свободного назначения, отобранным для дальнейшего анализа, а также расчётные таблицы представлены ниже (таблицы 12-13).

Таблица 12

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, к 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Тип ремонта	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	103,0	157,6	350,0	245,0
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.2020	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	865 200	2 458 560	2 700 000	1 920 000
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	8 400	15 600	7 714	7 837
Источник информации		Представитель собственника (тел. +7-981-883-08-03), https://spb.cian.ru/rent/commercial/233611981/	Представитель собственника (тел. +7-958-773-71-74), https://spb.cian.ru/rent/commercial/238219927/	Татьяна, 8-952-269-65-09, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_1876988584	Rielt Group Agency, +7-812-213-22-90, https://arendacre.mirkvartir.ru/252835129/

* - Более подробная информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 1.

1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских

структур из 73 городов России).

Результаты опроса сведены в таблице ниже.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 280, таблица 169; стр. 290

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту офисно-торговой недвижимости, то для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на предложение по аренде помещений свободного назначения в размере 9,2%.

2. Корректировка на местоположение

Потенциал местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. В частности, объекты находятся в пос. Парголово, в одном микрорайоне «Парголово», недалеко друг от друга. В связи с этим корректировка на местоположение не потребовалась.

3. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги № 1, 2, 4 выходят на «красную линию» улиц, то корректировка не потребовалась. Для объекта-аналога №3, выходящего во двор, корректировка составила $+15\% (=1/0,87-1) \cdot 100\%$

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 148, таблица 60

Учитывая, что по данным Справочника оценщика недвижимости, на данную корректировку внутри расширенного интервала влияют дополнительные факторы (уровень активности улицы, важность и значимость выхода

на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости), то исходя из консервативного подхода Оценщиком было принято решение в рамках данного Отчета использовать корректирующий коэффициент по верхней границе интервала.

4. Корректировка на пешеходный трафик

Учитывая низкую интенсивность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта оценки и объектов аналогов №№1-4, то корректировка не вводилась.

5. Корректировка на тип ремонта

Корректировка на тип ремонта по объектам аналогам не вводилась, поскольку объект оценки и объекта-аналоги без ремонта.

6. Корректировка на техническое состояние

Очевидно, что помещения в более хорошем техническом состоянии сдаются в аренду дороже, чем в худшем. Учитывая, что оцениваемые помещения и объекты аналоги расположены в новых домах, в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

7. Корректировка на тип парковки

Наличие благоустроенной парковки увеличивает арендную ставку помещений.

Учитывая, что оцениваемые помещения и объекты аналоги имеют стихийную парковку, то корректировка не вводилась.

8. Корректировка на общую площадь помещения

Для расчета величины корректировки были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России), корректирующие коэффициенты в зависимости от влияния тех или иных факторов для офисно-торговых объектов:

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 185, таблица 99

9. Корректировка на этаж

Корректировка на этаж не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся на 1 этаже.

10. Корректировка на наличие отдельного входа

Для нежилых объектов чрезвычайно важное значение имеет наличие отдельного входа. Помещения, имеющие отдельный вход, сдаются в аренду дороже, чем помещения с общим входом.

Поправка на вход в помещение определялась с использованием данных Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения более 276 профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из 73 городов России), корректирующие коэффициенты в зависимости от влияния тех или иных факторов для офисно-торговых объектов:

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговых объектов

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,13
	Отдельного входа нет	0,88	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода. Нижний Новгород-2018, стр. 226, таблица 125

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 13.

Таблица 13

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Последовательные корректировки:					
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		8 400	15 600	7 714	7 837
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		8 400	15 600	7 714	7 837
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		8 400	15 600	7 714	7 837
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с предложения арендной платы, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Корректировка, руб/кв.м./год		-773	-1 435	-710	-721
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		7 627	14 165	7 005	7 116
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка по последовательным корректировкам, руб/кв.м./год		7 627	14 165	7 005	7 116
Независимые (кумулятивные) корректировки:					
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, к 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию
Корректировка, %		0%	0%	15%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	1 047	0

Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Тип ремонта	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	103	157,6	350	245
Корректировка, %		0%	0%	7%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	490	0
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		0%	0%	22%	0%
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		0	0	1 537	0
Скорректированная арендная ставка по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м./год		7 627	14 165	8 542	7 116
Абсолютная валовая корректировка, %		9%	9%	31%	9%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		10,9	10,9	3,2	10,9
Весовой коэффициент		0,30	0,30	0,09	0,30
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 314	4 298	766	2 159
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	9 538				

Таким образом, арендная ставка по помещению 8-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 9 538 руб./кв.м./год (или 795 рублей за 1 кв.м. в месяц).

Помещение 10-Н

При оценке арендной платы помещения 10-Н сравнительным подходом использовалась та же методология, что и при оценке помещения 8-Н.

Исходные данные по объектам – аналогам по аренде помещений свободного назначения, отобранным для дальнейшего анализа, а также расчётные таблицы представлены ниже (таблицы 14-15).

Таблица 14

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, к 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Тип ремонта	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	103,0	157,6	350,0	245,0
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.2020	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	865 200	2 458 560	2 700 000	1 920 000
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	8 400	15 600	7 714	7 837
Источник информации		Представитель собственника (тел. +7-981-883-08-03), https://spb.cian.ru/rent/commercial/233611981/	Представитель собственника (тел. +7-958-773-71-74), https://spb.cian.ru/rent/commercial/238219927/	Татьяна, 8-952-269-65-09, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_350_m_1876988584	Rielt Group Agency, +7-812-213-22-90, https://arendacre.mirkvartir.ru/252835129/

* - Более подробная информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 1.

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 15.

Таблица 15

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Последовательные корректировки:					
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		8 400	15 600	7 714	7 837
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		8 400	15 600	7 714	7 837
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		8 400	15 600	7 714	7 837
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с предложения арендной платы, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Корректировка, руб/кв.м./год		-773	-1 435	-710	-721
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		7 627	14 165	7 005	7 116
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.08.20	авг.20	авг.20	авг.20	авг.20
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка по последовательным корректировкам, руб/кв.м./год		7 627	14 165	7 005	7 116
Независимые (кумулятивные) корректировки:					
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, к 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию
Корректировка, %		0%	0%	15%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	1 047	0
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Тип ремонта	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	103	157,6	350	245
Корректировка, %		0%	0%	7%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	490	0
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0

Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		0%	0%	22%	0%
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		0	0	1 537	0
Скорректированная арендная ставка по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м./год		7 627	14 165	8 542	7 116
Абсолютная валовая корректировка, %		9%	9%	31%	9%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		10,9	10,9	3,2	10,9
Весовой коэффициент		0,30	0,30	0,09	0,30
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 314	4 298	766	2 159
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	9 538				

Таким образом, арендная ставка по помещению 10-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 9 538 руб./кв.м./год (или 795 рублей за 1 кв.м. в месяц).

12.1.2. Действительный валовый доход

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования (незанятости) площадей и потерь от неуплаты арендных платежей с добавлением прочих доходов от использования объекта недвижимости (например, от платных стоянок, размещения рекламных конструкций и т.д.):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недоиспользования (незанятости) площадей и потери от неуплаты арендных платежей обычно выражаются в % от потенциального валового дохода.

Потери от незанятости помещений могут возникнуть вследствие ограниченного спроса или потери времени за счёт смены арендаторов.

Согласно исследованиям ГУП «Гуион» Санкт-Петербурга:

- Срок аренды коммерческой недвижимости может составлять от 11 мес. до 5 лет²⁰.
- Срок экспозиции²¹ на рынке встроенных помещений в среднем составляет:
 - 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
 - 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
 - 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Для целей расчёта средний срок договоров аренды принят равным 3 года (среднее значение диапазона). Период для сдачи свободных помещений принят равным 2 месяцам (наиболее ликвидные объекты). Таким образом, потери от незанятости составят 5,6% (= 2мес/(12 мес*3года)).

Потери от неуплаты арендных платежей могут возникать, вследствие задержки или прекращения очередных арендных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Данных по неплатежам арендной платы нет. Предполагается, что арендная плата будет авансироваться. Таким образом, потери от неуплаты арендной платы равны нулю.

²⁰ Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2018года и 2019год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/775/Prognoz_ZAKS_2018-2019.pdf.

²¹ Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на 2-е полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf

12.2. Анализ операционных расходов

Операционные расходы (ОР) – это периодические выплаты, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Операционные расходы (расходы по эксплуатации) объекта делятся на:

- постоянные (арендная плата (налог) за землю, налог на имущество, страховые сборы и др.), не зависящие от результатов деятельности;
- переменные (расходы на управление, оформление договоров аренды, бухгалтерские и юридические услуги, реклама, маркетинг, техническая эксплуатация, коммунальные платежи, резерв на замещение и прочие расходы), которые непосредственно зависят от степени эксплуатации объекта.

12.2.1. Постоянные расходы

1. Земельный налог

Несмотря на то, что на дату оценки доли земельного участка, относящиеся к помещениям, не оформлены в собственность, Оценщики сочли необходимым учесть земельный налог при прогнозировании постоянных расходов. Принимая данное решение, мы исходили из того, что в ближайшее время собственником помещения будет оформлена в собственность доля земельного участка, относящаяся к помещению, в установленном законом порядке. Поскольку согласно п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме». Согласно п.1 ст. 37 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 «Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности (пункт 1 статьи 392 Налогового кодекса).

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса не признаются объектом налогообложения земельным налогом земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, земельный налог, принятый в расчётах, составил 0 руб.

2. Налог на имущество

Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество проводился исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от остаточной стоимости объекта. Для целей расчета Оценщик использовал в качестве базы для налогообложения величину рыночной стоимости объекта без НДС и без учета стоимости доли земельного участка, относящейся к оцениваемому помещению, полученную с помощью функции Excel «Подбор параметра». В качестве стоимости доли земельного участка, относящейся к оцениваемому помещению, принята кадастровая стоимость доли земельного участка.

3. Страховые сборы

Неотъемлемой частью расходов являются отчисления на страховку, которые были приняты равными 0,055% в год от остаточной стоимости объекта. Данный размер страховых отчислений определен на основании данных Росгосстраха, как средняя величина страховых отчислений по помещениям под торговые цели $(=(0,03\%+0,08\%)/2)$.

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания
Офисные центры, гостиницы	0,03.....0.06
Предприятия торговли	0,03.....0.08
Производственные предприятия	0,04.....0.06

Источник: http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/index.wbp

12.2.2. Переменные расходы

1. Расходы на управление, бухгалтерские, юридические услуги, расходы на рекламу и маркетинг

На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщиков, мы пришли к выводу, что величина данных расходов находится на уровне **10,0%** от действительного валового дохода.

Указанный уровень расходов подтверждается:

1.1. Исследованиями, опубликованными в монографии Озерова Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003, стр. 276, 280. В частности по данным указанного источника, в современных российских условиях в крупных городах, разумный уровень расходов на управление составляет 5-6% от действительного валового дохода. Расходы на маркетинг и рекламу составляют ориентировочно 5% от действительного валового дохода, из них примерно 1,2% должны быть использованы на проведение маркетинговых исследований и 3,8% на рекламу.

1.2. Исследованиями, опубликованными в книге Якушина Е. Эксплуатация недвижимости. Часть 1. Издательство: УК «Система», 2007. В частности по данным указанного источника расходы на управление составляют 5–10% от действительного валового дохода. Под управлением коммерческой недвижимостью рекомендуется понимать следующий комплекс мероприятий:

- текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов в функционирующем объекте);
- управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов);
- продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта;
- развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов;
- представление интересов собственника объекта;
- юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах);
- бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику);
- подготовка финансовой отчетности.

2. Техническая эксплуатация

В эту статью затрат входят следующие составляющие:

- расходы по обслуживанию санитарно-технического и электротехнического оборудования;
- расходы по обслуживанию систем связи, сигнализации (охранных систем), систем противопожарной безопасности;
- уборка территории;
- расходные материалы.

Затраты на техническую эксплуатацию не учитывались, поскольку предполагается, что они будут компенсироваться арендаторами дополнительно. Арендная ставка взята без учета эксплуатационных расходов.

3. Резерв на замещение

Резерв на ремонт (замещение) - средства, отчисляемые в специальные фонды, создаваемые для стабилизации единовременных затрат, связанных с необходимостью замены или ремонта быстроизнашивающихся (короткоживущих) элементов объекта недвижимости: внутренней отделки, дверных и оконных проемов, кровли, отделки фасада здания и т.д. К ним можно отнести также расходы на косметический ремонт при смене арендаторов.

Резерв на замещение необходим для поддержания объекта недвижимости в том техническом состоянии, которое позволит получать стабильный арендный доход от объекта на протяжении всего срока его экономической жизни. Необходимость его создания диктуется тем простым соображением, что объект подвержен износу и необходимо поддерживать его текущую капитализацию. Периодичность проведения восстановительных ремонтов может определяться по специальным справочникам, но в принципе зависит не только от физического износа, но и от функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Величина резерва на замещение принята в размере **6,5%** от чистой прибыли как среднее значение диапазона 5-8% согласно исследованию, опубликованному в книге Вечера Н.Ф., Ольховского А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 144. По данным авторов резерв на замещение должен формироваться из чистой прибыли, поскольку износ переходит в прибыль, получаемую от объекта.

Таким образом, в рамках отчёта резерв на замещение определяется по формуле:

$$RR = (ДВД \text{ без учёта НДС} - ОП \text{ без учёта НДС}) * (1 - Н_{пп}) * 6,5\%$$

где:

RR – резерв на замещение, руб.;

ДВД – действительный валовый доход, руб.;

ОР – операционные расходы, руб.;

Н_{пр} – ставка налога на прибыль (на дату оценки составляет 20% от налогооблагаемой прибыли), %.

4. Коммунальные расходы

Коммунальные платежи не учитывались, поскольку предполагается, что они будут компенсироваться арендаторами дополнительно. Арендная ставка взята без учета коммунальных расходов.

5. Прочие расходы

Данная статья затрат учитывает все расходы, которые не были учтены в вышеперечисленных видах затрат, а также возможные отклонения от прогнозируемых величин расходов и составляет **1,0%** от действительного валового дохода.

12.2.3. Чистый операционный доход

Чистый операционный доход (**ЧОД**) рассчитывался, как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

12.3. Выбор ставки капитализации

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Доход от объекта включает две основные составляющие:

1. Доход на капитал;
2. Возврат капитала.

Доход на капитал является необходимой компенсацией, получаемой инвестором за ценность денег с учетом фактора времени, рисков и других факторов.

Возврат капитала означает получение инвестором всей суммы первоначально вложенных средств (инвестиций) в объект недвижимости за определенный период времени.

Для определения ставки капитализации был использован метод рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{V_i}$$

Где:

NOI_i – чистый операционный доход (ЧОД) *i*-го объекта-аналога;

V_i – цена продажи *i*-го объекта-аналога;

n - количество аналогичных объектов в недвижимости.

В качестве аналогов для построения рыночной экстракции, подбирались объекты, аналогичные по характеристикам объекту оценки. Подбор объектов аналогов для расчета коэффициента капитализации осуществлялся на основе базы данных объектов коммерческой недвижимости, представленной на сайтах сети Интернет (например, <https://eMLS.ru>, <https://cian.ru>, <https://avito.ru> и др.).

Основными условиями подбора объектов для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде;
2. Объект предлагался к продаже/аренде в один временной период.
3. Количество рассматриваемых пар не должно быть менее 3.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», потери от неуплаты и незанятости помещений, сдаваемых в аренду, операционные расходы.

Расчёт ставки капитализации методом рыночной экстракции представлен в таблице 16.

Таблица 16

РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ

Характеристики объектов	Объекты - аналоги		
	№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/v_gustonaselenom_kvartale_s_nadezhnym_arendatorom_1930047955	https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_setevym_arendatorom_334_m_1832398610	https://emls.ru/fullinfo/5/819853.html?source=obj_street , https://emls.ru/fullinfo/5/819852.html?source=obj_street
Наименование объектов (назначение)	ПСН (нежилой фонд)	Торговое помещение (нежилой фонд)	ПСН (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Даниила Хармса, 7	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Оборонная ул., 2к1	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Парголово, Федора Абрамова ул., 4
Общая площадь помещения, кв. м	75,0	334,0	67,0
Прочие характеристики	см. Приложение 2	см. Приложение 2	см. Приложение 2
Передаваемые права	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи/сдачи	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	авг.20	авг.20	авг.20
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	13 000 000	69 000 000	13 500 000
Скидка на уторговку с цены предложения, %*	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Предполагаемая цена сделки за помещение (с учётом НДС), руб.	11 661 000	61 893 000	12 109 500
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	16 000	21 557	17 910
Скидка на уторговку с арендной ставки, %	0,0%**	0,0%**	-9,2%*
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС и скидки, руб/год	16 000	21 557	16 263
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС, руб/год	1 200 000	7 200 000	1 089 600
Потери от неуплаты и незанятости помещений, сдаваемых в аренду, %	5,6%*	11,1%***	5,6%*
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС, руб/год	1 133 333	6 400 000	1 029 067
Операционные расходы, в % от ДВД****	34,6%	34,6%	34,6%
Операционные расходы, руб/год	392 235	2 214 973	356 149
Чистый операционный доход (ЧОД), руб/год	741 098	4 185 027	672 917
Ставка капитализации (ЧОД/Цена сделки),%	6,4%	6,8%	5,6%
Среднее значение ставки капитализации, %	6,2%		

* - данные корректировки приняты равными соответствующим корректировкам, использованным при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

** - Скидка с арендной ставки составила 0%, поскольку помещения фактически сданы в аренду.

*** - Для целей расчёта средний срок договора аренды принят равным 3 года (среднее значение диапазона). Период для сдачи свободных помещений принят равным 4 месяцам (средняя ликвидность), поскольку помещение большой площади. Таким образом, потери от незанятости составят 11,1% (= 4мес/(12 мес*3года)).

**** - принята средняя величина операционных расходов в % от ДВД по помещениям 8-Н и 10-Н.

Таким образом, ставка капитализации принята в расчёте на среднем уровне и составила 6,2%.

12.4. Результаты расчёта

Итоговый расчёт методом прямой капитализации представлен в таблицах 17-18.

Таблица 17

ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Показатели	Ед измер	Значения
Расчёт действительного валового дохода		
Общая площадь объекта	кв.м.	181,6
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	181,6
Рыночная арендная ставка без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	9 538
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС	руб.	1 732 067
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	% от ПВД	5,6%
	руб.	96 226
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	%	0,0%
	руб.	0
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС	руб.	1 635 841
Постоянные операционные расходы		
Площадь доли земельного участка	кв.м.	43,6
Ставка земельного налога за долю участка	руб./кв.м./год	0
Земельный налог за долю участка	руб.	0
Остаточная стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество), руб	руб.	15 100 013
Ставка налога на имущество	% от остаточной стоимости	2,20%
Налог на имущество	руб.	332 200
Ставка страхования	% от остаточной стоимости	0,055%
Страховой сбор	руб.	9 966
Итого постоянные операционные расходы	% от ДВД	20,9%
	руб.	342 166
Переменные операционные расходы		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	% от ДВД	10,0%
	руб.	163 584
Техническая эксплуатация	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Резерв на замещение	% от ДВД	2,8%
	руб.	45 296
Коммунальные услуги	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Прочие расходы	% от ДВД	1,0%
	руб.	16 358
Итого переменные операционные расходы	% от ДВД	13,8%
	руб.	225 239
Всего операционных расходов	% от ДВД	34,7%
	руб.	567 405
Годовой чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	1 068 436
Ставка капитализации	%	6,2%
Общая стоимость объекта с учетом НДС	руб.	17 164 541
Общая стоимость объекта с учетом НДС округленно (руб.)	руб.	17 160 000
Стоимость одного кв. м. (руб.)		94 493

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, рассчитанная доходным подходом, составила с учётом НДС, округленно:

17 160 000 (СЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

Таблица 18

ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Показатели	Ед измер	Значения
Расчёт действительного валового дохода		
Общая площадь объекта	кв.м.	194,9
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	194,9
Рыночная арендная ставка без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	9 538
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС	руб.	1 858 920
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	% от ПВД	5,6%
	руб.	103 273
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	%	0,0%
	руб.	0
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС	руб.	1 755 647
Постоянные операционные расходы		
Площадь доли земельного участка	кв.м.	46,8
Ставка земельного налога за долю участка	руб./кв.м./год	0
Земельный налог за долю участка	руб.	0
Остаточная стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество), руб	руб.	16 080 249
Ставка налога на имущество	% от остаточной стоимости	2,20%
Налог на имущество	руб.	353 765
Ставка страхования	% от остаточной стоимости	0,055%
Страховой сбор	руб.	10 613
Итого постоянные операционные расходы	% от ДВД	20,8%
	руб.	364 378
Переменные операционные расходы		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	% от ДВД	10,0%
	руб.	175 565
Техническая эксплуатация	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Резерв на замещение	% от ДВД	2,8%
	руб.	48 762
Коммунальные услуги	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Прочие расходы	% от ДВД	1,0%
	руб.	17 556
Итого переменные операционные расходы	% от ДВД	13,8%
	руб.	241 883
Всего операционных расходов	% от ДВД	34,5%
	руб.	606 261
Годовой чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	1 149 385
Ставка капитализации	%	6,2%
Общая стоимость объекта с учетом НДС	руб.	18 465 000
Общая стоимость объекта с учетом НДС округленно (руб.)	руб.	18 470 000
Стоимость одного кв. м. (руб.)		94 767

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н, рассчитанная доходным подходом, составила с учётом НДС, округленно:

18 470 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА СЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе двух классических подходов: сравнительного и доходного.

Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО при обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

При проведении анализа был использован метод качественной оценки – «относительный сравнительный анализ». Каждая характеристика подхода была пронормирована по пятибалльной шкале по принципу «чем лучше (полнее) тот или иной подход, использованный в оценке, соответствует обозначенным выше критериям, тем выше балл (код)».

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице 19.

Таблица 19

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	-	4	2
Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	-	5	3
Соответствие типу объекта и характеру его использования	-	5	4
Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	-	5	4
Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	-	5	4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	5	4
Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	-	5	5
Итого	-	34	26
Сумма баллов		60	
Вес подхода	0,00	0,57	0,43

Оценщик при согласовании стоимости пришел к следующему заключению:

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточная информация о сделках с сопоставимыми объектами.

Результат использования данного подхода в настоящей оценке нельзя считать в полной мере достоверным, так как использованные аналоги (по предложениям к продаже) имеют ряд отличий от оцениваемого объекта, оценка величины которых может быть произведена неточно из-за отсутствия в достаточной степени репрезентативной базы по продажам аналогичных помещений.

Расчётный весовой коэффициент для результата, полученного сравнительным подходом, составил – **0,57**.

Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает

рядом других достоинств.

К недостаткам доходного метода можно отнести возможность неточного определения ставки аренды, загрузки объекта, операционных расходов, ставки капитализации, связанных с функционированием объекта. Эта неточность может внести погрешность в расчеты.

Расчётный весовой коэффициент для результата, полученного доходным подходом, составил – **0,43**.

Итоговая таблица согласования рыночной стоимости объектов оценки, полученной различными подходами, представлена ниже.

Таблица 20

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Методы оценки	Весовой коэффициент	Рыночная (справедливая) стоимость (8-Н), округленно с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (10-Н), округленно с учётом НДС, руб.
Затратный подход	0,00	Не использовался	Не использовался
Сравнительный подход	0,57	19 290 000	20 380 000
Доходный подход	0,43	17 160 000	18 470 000
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо с учётом НДС, руб.		18 400 000	19 600 000

Таким образом, основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 17 августа 2020 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

38 000 000 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

31 666 666 (ТРИДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектам:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	18 400 000	15 333 333
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	19 600 000	16 333 333
Итого			376,5	38 000 000	31 666 666

14. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы удостоверяем, что, насколько нам известно, и по нашему мнению:

1. Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны;
2. Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте;
3. У нас отсутствует какой-либо интерес в объекте, который рассматривается в данном отчете;
4. У нас отсутствует какая-либо заинтересованность или пристрастие по отношению к сторонам, имеющим интерес в оцениваемых объектах;
5. Величина вознаграждения за услуги по оценке объекта не зависит от сообщения predetermined стоимости или указания стоимости, которая была бы выгодна для заказчика;
6. Ни весь отчет, ни его отдельные части не должны распространяться среди широких масс с помощью рекламных средств, путем продажи или любых других способов общественных взаимоотношений без предварительного письменного согласия нижеподписавшихся;
7. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 17 августа 2020 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

38 000 000 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

31 666 666 (ТРИДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектам:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	18 400 000	15 333 333
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	19 600 000	16 333 333
Итого			376,5	38 000 000	31 666 666

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью ООО «АБК-Консалт», поскольку между Оценщиком и ООО «АБК-Консалт» заключён трудовой договор.

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»



/Коростелева Т.Н./

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

/Брель О.Г./

Копия диплома прилагается в приложении 2.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами в области недвижимости.

Среди них – периодические издания, а также сайты сети Интернет:

1. Журнал, интернет-портал «Коммерческая недвижимость», <http://komned.ru/>;
2. Журнал «Городское обозрение недвижимости», <http://gorod.spb.ru/>;
3. Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», <http://nsp.ru/>;
4. Каталог «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru;
5. Сайт Министерства Экономического развития РФ, www.economy.gov.ru;
6. Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, retrostat.gks.ru;
7. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru;
8. Сайты интернет, посвящённые продаже недвижимости: <https://rosrealt.ru/>; <https://spb.cian.ru>, www.emls.ru; <http://www.restate.ru/>, <http://www.domofond.ru/>; www.avito.ru и др.

Специализированная литература, учебные пособия:

1. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995г.- 480с.
2. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001. - 336с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие / Под редакцией Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998. - 384с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под редакцией Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997. - 320с.
7. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
8. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 384с.
9. Якушин Е. Эксплуатация недвижимости. – Издательство: УК «Система», 2007.
10. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005. - 176с.
11. Арdziнов В.Д. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – СПб.: Изд-во «Протей», 2003. - 156с.
12. Озеров Е.С. Кузнецов Д.Д. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. Методические материалы III этапа программы профессиональной переподготовки, 2000 г;
13. Каленкевич М.В. Разработка программы управления объектом недвижимости смешанного назначения НЭЖ «Проблемы недвижимости», вып. №3,1999;
14. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2005. - 496с.
16. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие; под редакцией д.э.н., профессора М.А. Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2016.-350с.

15.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
4. Справка-уведомление о балансовой стоимости №573 от 07.08.2020г, выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».

(Копии документов представлены в Приложении 2).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_245_m_1864588147. The listing title is "Продам Помещение с арендатором 245 м" and the price is "23 000 000 ₺". The agent is "Михаил" from "Агентство". The listing includes a large photo of a modern multi-story building, a smaller photo gallery, and a map showing the location at "Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 10к1". The text below the map describes the premises as a non-residential space with a landlord, located on the first floor of a new residential complex. It mentions good planning, large windows, and the potential for a shop, cafe, or restaurant. The agent's name "Михаил" is also mentioned at the end of the text. The browser's taskbar at the bottom shows several open windows, including "Продам Помещен...", "фасады общие", "Расчёт Тихоокеан...", and "Аналоги продажа...". The system tray shows the time as 14:39 on 11.08.2020.

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_245_m_1864588147

Аналог 2

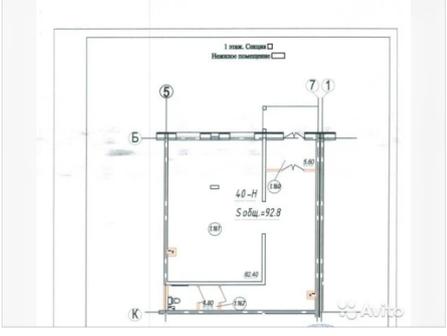
www.avito.ru Помещение свободного назначения, 93 м² в Парголово в Санкт-Петербурге | Недвижимость | Авито

Санкт-Петербург / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 93 м² в Парголово

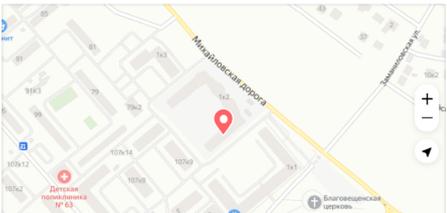
8 800 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 22 июля в 12:32



Площадь: 93 м²

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 1к2



8 981 845-05-51

Написать сообщение

Галина
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 3 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1878058629, +7 1606 (+9)

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 93 м² в Парголово в Санкт-Петербурге | Недвижимость | Авито

Помещение свободного назначения, 93 м² в Парголово

8 800 000 Р

8 981 845-05-51

Написать сообщение

Галина
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 3 объявления

10 объявлений пользователя

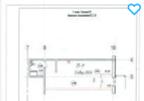
Подписаться на продавца

№ 1878058629, +7 1606 (+9)

Помещение свободного назначения 93 м.кв. с отдельным входом для коммерческих целей в Парголово в новом жилом доме в ЖК "Парголово". Коммерческое помещение расположено в зоне плотной жилой застройки на первом этаже МКД (950 квартир), вход со двора, рядом будет вход в МФЦ что гарантирует большой поток. Дом Сдается во втором квартале 2020 г. Вокруг современные многоэтажные, многоквартирные жилые дома. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик, удобные подъездные пути, рядом остановки общественного транспорта, парковка. Высота потолков 4 м. Городские коммуникации: электричество, ГВС, ХВС, отопление. А также приточно-вытяжная вентиляция и система противопожарной защиты.

Подойдет под мини маркет, зоомагазин, мини лабораторию, салон красоты и маникюра, табачную лавку, офис и многое другое.

Похожие объявления

 <p>Продать Помещение 83 м 7 000 000 Р Санкт-Петербург, м. Парнас 31 июля 13:26</p>	 <p>Продается Помещение 51 м² в ЖК "Парголово" 5 400 000 Р Санкт-Петербург, м. Парнас 20 июля 13:29</p>	 <p>Коммерческое помещение 7 660 900 Р Санкт-Петербург 24 июля 14:23</p>
---	---	--

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_v_pargolovo_1878058629

Аналог 3

www.domofond.ru Магазин на продажу — район Парголово : Domofond.ru

742 отзыва

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Domofond - Продажа коммерческой недвижимости - Санкт-Петербург - Магазины - Парголово - Номер в каталоге: 1118235586

6 390 000 ₽ Магазин, 61 м²
В ипотеку за 55 090 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Тихоокеанская улица, 1к1, Парголово, Санкт-Петербург
Шувалово 4.1 км

В избранное
Получать похожие объявления

ООО "РК "Русский Дом"
Размещает объявления: 7 лет 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 19
Открыть другие объекты в аренду: 12
Всего за 3 месяца: 31

+79118170360

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

5 из 7

Связаться с владельцем +79118170360

Магазин, 61 м²

www.domofond.ru Магазин на продажу — район Парголово : Domofond.ru

742 отзыва

6 390 000 ₽ Магазин, 61 м²
В ипотеку за 55 090 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Тихоокеанская улица, 1к1, Парголово, Санкт-Петербург
Шувалово 4.1 км

В избранное
Получать похожие объявления

Арт. 1939616 Дом построен, помещение в собственности и готово к эксплуатации, но без ремонта. Находится рядом с аркой, через которую идет основной людской поток. Густонаселенное место, дом заселен, хорошая проходимость.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1118235586
Класс здания:
Площадь: 61 м²
Цена: 6 390 000 ₽
Цена за м²: 104 754 ₽
Тип объекта: Магазин
Дата публикации объявления: 8/11/2017
Дата обновления объявления: 13/7/2020

Расположение

Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Тихоокеанская улица, 1к1, Парголово, Санкт-Петербург
Шувалово 4.1 км Озерки 4.9 км

Это предложение Похожие предложения

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1118235586

Аналог 4

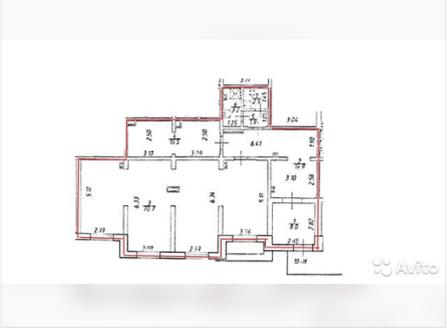
www.avito.ru Помещение свободного назначения, 122 м² в Санкт-Петербурге | Недвижимость | Авито

Санкт-Петербург / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 122 м²

18 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 25 июля в 15:07



8 965 083-63-65

Написать сообщение

Сергей
Активство
На Авито с ноября 2011
Завершено 297 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ефремов Сергей

№ 1953248400, ☎ 247 (+9)

Площадь: 122 м²

Санкт-Петербург, Муринская дорога, 51к1
• Девяткино, 2,3 км • Гражданский проспект, 2,4 км

Скрыть карту >



www.avito.ru Помещение свободного назначения, 122 м² в Санкт-Петербурге | Недвижимость | Авито

Санкт-Петербург, Муринская дорога, 51к1
• Девяткино, 2,3 км • Гражданский проспект, 2,4 км

18 500 000 ₽

8 965 083-63-65

Написать сообщение

Сергей
Активство
На Авито с ноября 2011
Завершено 297 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ефремов Сергей

№ 1953248400, ☎ 247 (+9)

Продажа нежилого помещения по адресу Муринская дорога, 51 (ст. метро Девяткино,) в новом активно развивающемся густонаселенном районе. Помещение расположено на 1-м этаже на первой линии. Общ. пл. 122 кв.м. Отдельный вход с фасада. Эл.Мощность-30 кВт. Высота потолков-3.6м.

Поделиться

Похожие объявления

 <p>Офис 109 м.кв 15 260 000 ₽ Санкт-Петербург, м. Девяткино 7 августа 21:22</p>	 <p>В густонаселенном квартале с надежным 13 000 000 ₽ Санкт-Петербург, м. Девяткино 2 августа 18:38</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 75,5 м² 11 200 000 ₽ Санкт-Петербург, м. Девяткино 6 августа 22:56</p>
--	--	---



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimos/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400

Аналог 5

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 94,40 м² в Мурино | Недвижимость | Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Мурино Найти

Мурино / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

ЦДС (отдел коммерческой недвижимости)

Продам помещение свободного назначения, 94,40 м² 12 272 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку 25 июля в 20:38

8 812 920-40-89

Группа ЦДС (отдел коммерческой недвижимости) Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Группа ЦДС

№ 1689682184, ☎ 1802 (+5)

Группа ЦДС (отдел коммерческой недвижимости)

Продам помещение свободного назначения, 135,10 м² 15 536 500 ₽

Продам помещение свободного назначения

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 94,40 м² в Мурино | Недвижимость | Avito

Продам помещен... фасады обще... Расчёт Тихоокеан... Аналоги продажа...

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 94,40 м² в Мурино | Недвижимость | Avito

Площадь: 94,4 м²

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муриновское городское поселение, Мурино, Новая ул., 7

• Девятино, 1,1 км • Гражданский проспект, 1,7 км

8 812 920-40-89

Группа ЦДС (отдел коммерческой недвижимости) Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Группа ЦДС

№ 1689682184, ☎ 1802 (+5)

Группа ЦДС (отдел коммерческой недвижимости)

Продам помещение свободного назначения, 135,10 м² 15 536 500 ₽

Продам помещение свободного назначения, 105,70 м² 12 155 500 ₽

Продам помещение свободного назначения, 95,10 м² 11 051 500 ₽

31 объявление агентства

Покалываться

Другие объявления компании

Продам помещение свободного назначения, 12 171 375 ₽

Продам помещение свободного назначения, 11 101 968 ₽

Продам помещение свободного назначения, 11 019 078 ₽

https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.40_m_1689682184

Тот же

www.avito.ru Угловое помещение у школы в Мурино | Недвижимость | Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь Ввод и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Коммерческая недвиж... Угловое помещение

Murino Найти

Место напротив выхода из метро Ветеранов 480 000 Санкт-Петербург м. Парголово

Продам гостиница, 133,00 м² 20 000 000 Санкт-Петербург, м. Озарица

Помещение с федеральным арендатором 22 500 000 Санкт-Петербург м. Дыбенко

Угловое помещен... фасады обще... Расчёт Тихоокеан... Аналоги продажа...

15:02 11.08.2020

https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomeschenie_u_shkoly_1822897981#extended

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space for rent in Saint-Petersburg. The main details are: 103 m² area, 1st floor, free use. The price is 72,100 rubles per month. The listing includes a photo of the building and a description of the premises. The description states that the premises are located in a new residential building, have a total area of 103 m², and are suitable for various commercial purposes. The listing also includes contact information for the agent and a link to the full listing page.

spb.cian.ru Аренда помещения свободного назначения 103м² ул. Тихоокеанская, 1к1, Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово - база ЦИАН, объявление 233611981

Путь рынка Аналитика Бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Выход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Находимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > пос. Парголово > Выборгский > Парголово > улица Тихоокеанская

10 авг. 20:58 20 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 103 м²
в ЖК «Парголово», в Парголово, корпус 26, сдан
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская 1к1 На карте

72 100 Р/мес.
8 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ID 16202296
Еще 4 объекта
+7 981 883-08-03
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

Детский свитер STELLA MCCARTNEY
Купить за 5 000 Р. Скидка 40%!
важное изделие, без аппликаций...

Детский свитер STELLA MCCARTNEY
Купить за 5 000 Р. Скидка 40%!
важное изделие, без аппликаций...

Склад-контейнер - от 3000Р/мес - Охрана, видеонаблюдение, свет
Италра.ру
Склады-контейнеры для личных вещей и малого бизнеса. 5 складов в СПб.
Охрана Видеонаблюдение
Электричество
Круглосуточно

103 м² Площадь
1 из 18 Этаж
Свободно Помещение

Впервые сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 103м2 с двумя входами, расположенное в ЖК «Парголово» по адресу: г. Санкт-Петербург п.Парголово ул. Тихоокеанская, д.1к.1, в новом заселенном доме, в шаговой доступности от магазина Магнит.

Стоимость - 700р/м2, общая стоимость 72тр/месяц.
В помещении есть все коммуникации, включая электричество мощностью от 20кВт. Высота потолков около 4м.
В помещении имеется два отдельных входа (с улицы и со двора).
Предоставляются арендные каникулы. По договоренности готовы под арендатора сделать ремонт.
Отличный вариант для бара, салона красоты, детского центра, школы танцев, пунктов выдачи товаров и прочее.

Просмотр в удобное для Вас время по предварительной договоренности.
Без комиссии
Звоните

Аренда помещени... | Поездку 2 поме... | Расчет Тихоокеан... | Аналоги аренда...

11:30
12.08.2020

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/233611981/>

Аналог 2

Аренда торговой площади 157,6 м² ул. Тихоокеанская, 1к1, Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово - база ЦИАН, объявление 238219927

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Аренда торговых площадей в Санкт-Петербурге > пос. Парголово > Выборгский > Парголово > улица Тихоокеанская

4 авг. 18:05 2 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 157,6 м²

в ЖК «в Парголово», в Парголово, корпус 26, сдан
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к1 На карте

204 880 ₪ /мес. +
15 600 ₪ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

ID 56228374
+7 958 773-71-74
+7 958 773-87-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении площадку аркадный номер

Покажите, сканируя, что нашли это объявление на сайте. И оставьте отзыв после звонка

Женские юбки CALVIN KLEIN JEANS
yook.com
Купить за 3 250 ₪. Скидка 46%!
Возраст: Взрослый. Пол: женский.

Женские юбки CALVIN KLEIN JEANS
yook.com
Купить за 3 250 ₪. Скидка 46%!
Возраст: Взрослый. Пол: женский.

157,6 м² Площадь
1 из 25 Этаж
Свободно Помещение

Объект располагается в удобном месте: расположен вдоль дороги, ведущей к центральному городскому магистралю (Выборгское шоссе, Планерная улица, Суздальское шоссе, КАД/ЗСД), а также к Северному кладбищу, что обеспечивает повышенный трафик в дни религиозных праздников.
В шаговой доступности располагаются автобусные остановки, Храм, фитнес-клуб, продуктовые магазины, отделение банка, поликлиника, ветеринарная клиника, почта.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, выечка, выставка, цветы, спортзал, медицинский центр, магазин, аптека, фотостудия, детские товары, детский клуб, детский центр, детский магазин, зубная поликлиника, стоматология, обувь, ...

Показать все

Узнайте больше

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/238219927/>

Аналог 3

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 350 м² в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Мурино Найти

Помещение свободного назначения, 350 м²

225 000 ₪ в месяц
залог 225 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 24 июля в 21:55

8 952 269-65-09

Написать сообщение
Отменяет за несколько часов

Татьяна
Арендодатель
На Avito с июня 2019
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1876988584, 1087 (+8)

Площадь: 350 м²

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 14к2 Скрыть карту

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 350 м² в Санкт-Петербурге | Аренда коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге | Авито

56К отзывов

~ 225 000 ₪ в месяц
залог: 225 000 ₪

8 952 269-65-09

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Татьяна
Арендодатель
На Авито с июня 2019
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1876988584, ☎ 1087 (+8)

Площадь: 350 м²

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 14к2 Скрыть карту

СРОЧНО!!! Сдается коммерческое помещение по адресу: пос. Парголово, ул. Тихоокеанская ул., д.14 корп.2

- Площадь: 350 кв. м
- Стоимость: 180 000 руб. в мес. + к/у
- 1 этаж
- Высота потолков – 3,3 метра
- мощность 40 кВт
- Все коммуникации
- Возможно использовать помещение под любые коммерческие цели
- Отличное помещение в престижном густонаселенном районе
- Удобная парковка
- От собственника, без комиссии!
- ПРИ ОПЛАТЕ ЗА ГОД СКИДКА 20 % !!!

Покаловаться

Похожие объявления

Помещение своб... | Поиск 2 поме... | Расчет Тихоокеан... | Аналоги аренда...

10:27 12.08.2020

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_1876988584

Аналог 4

arendacre.mirkvartir.ru Аренда псн (помещение свободного назначения) 245 м², 1/10 этаж на Тихоокеанской улице в поселке Парголово - МИР КВАРТИР, объявление 252835129

МИРКВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ЦЕНЫ ЖУРНАЛ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

Санкт-Петербург · Парголово · Тихоокеанская ул. · Выберите дом

ПСН (помещение свободного назначения), 245 м², 1/10 этаж ❤️

размещено 06.07.20 в 18:43, обновлено 06.07.20 в 21:08 1

160 000 ₪ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

№ 252-835-129



ID: 19262143

Продавец: **Rielt Group Agency**
Агентство недвижимости
1695 объявлений

+7 812 942-11-95



babybug CONCEPT STORE

arendacre.mirkvartir.ru Аренда псн (помещение свободного назначения) 245 м², 1/10 этаж на Тихоокеанской улице в поселке Парголово - МИР КВАРТИР, объявление 252835129

ПСН (помещение свободного назначения), 245 м², 1/10 этаж ❤️

размещено 06.07.20 в 18:43, обновлено 06.07.20 в 21:08 1

160 000 ₪ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



245 м²
общая площадь

1 из 10
этаж

160 000 ₪
в месяц

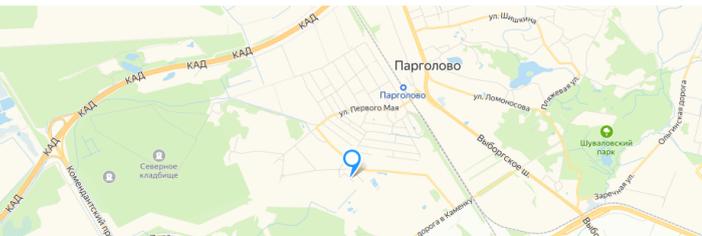
Санкт-Петербург, п. Парголово, Тихоокеанская ул.

Арт. 38480952 Предлагаем Вашему вниманию помещение свободного назначения площадью 245 кв. м, расположенное в п. Парголово в стремительно развивающемся, густонаселенном районе. Помещение находится на первом этаже многоэтажного жилого дома в шаговой доступности от сетевого магазина Магнит, что создаёт активный пешеходный трафик. Фасад и вход в помещение отлично просматриваются с оживлённой улицы, большое место для размещения рекламы, витринные окна, два отдельных входа (с центральной улицы и со двора дома). Помещение без ремонта, 2 с/у, мощность 25 кВт (возможно увеличение), высота потолков 3 м, свободная парковка. Помещение подойдёт под любую торговлю, спортивный клуб, детский развивающий центр и прочее. Просмотр в удобное для вас время по предварительной договоренности.

Связаться с продавцом:

Rielt Group Agency
Агентство недвижимости
1695 объявлений

ПОЗВОНИТЬ



<https://arendacre.mirkvartir.ru/252835129/>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ДЛЯ РАСЧЁТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ)

Аналог 1

www.avito.ru В густонаселенном квартале с надежным арендатором в Санкт-Петербурге | Недвижимость | Avito

Санкт-Петербург / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

В густонаселенном квартале с надежным арендатором 13 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку 2 августа в 18:38

8 981 937-41-85

Написать сообщение Онлайн

Управляющая компания
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Евгеньевна

№ 1930047955, ☎ 1051 (+13)

Площадь: 75 м²

Санкт-Петербург, ул. Даниила Хармса, 7
• Девятино, 1.8 км • Гражданский проспект, 1.9 км [Скрыть карту](#)

www.avito.ru В густонаселенном квартале с надежным арендатором в Санкт-Петербурге | Недвижимость | Avito

13 000 000 Р

8 981 937-41-85

Написать сообщение Онлайн

Управляющая компания
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Евгеньевна

№ 1930047955, ☎ 1051 (+13)

Продается коммерческое помещение в активно застраиваемом новом районе (Красногвардейский район СПб).
Объект в закрытой продаже. Подробности при общении.
Располагается в 2,4 км от метро Девятино.

Первый этаж,
75 м2

Открытая планировка.
Отдельный вход. Зона разгрузки
Парковка.
Эл. мощности 8 кВт
ул. ДАНИИЛА ХАРМСА, дом 6

Данный район является одним из крупнейших новых жилых массивов, вплотную примыкающих к границам Санкт-Петербурга и Ленинградской области, около КАД, в котором преобладает высотная современная застройка.

Население к 2022 году – около 50 тыс.чел (в перспективе – 100 тыс.).
Очень много молодых семей с детьми.
Квартал уже заселен на 80%.

Назначение: универсальное (общепит, любые услуги, торговля). Соседи: «Красное-Белое», «Канц.товары», «Пиццерия».

АРЕНДАТОР: известная федеральная сеть интернет магазинов: платят аренду 100 тыс/мес

[Показать](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/v_gustonasennom_kvartale_s_nadezhnym_arendatorom_1930047955

Аналог 2

www.avito.ru Торговое помещение с сетевым арендатором, 334 м² в Мурино | Продажа коммерческой недвижимости в Мурино | Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация Подать объявление

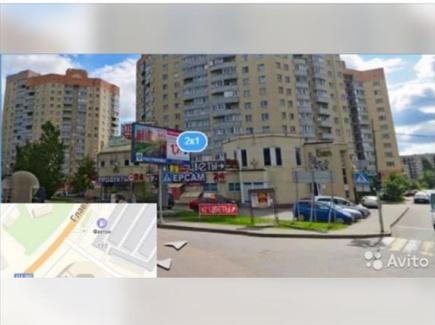
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвик... Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Метро / Район Найти

Мурино / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

Торговое помещение с сетевым арендатором, 334 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 июля в 17:52



8 921 565-67-77

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Фабрика Недвижимости
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 1353 объявления

62 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Тарас

№ 1832398610, ☎ 701 (+7)

Площадь: 334 м²

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Оборонная ул., 2к1

Торговое помеще... Полещик 2 поме... Расчёт Тихоокеан... Ставка капитализа...

www.avito.ru Торговое помещение с сетевым арендатором, 334 м² в Мурино | Продажа коммерческой недвижимости в Мурино | Авито

69 000 000 Р

8 921 565-67-77

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Фабрика Недвижимости
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 1353 объявления

62 объявления пользователя

Подписаться на продавца

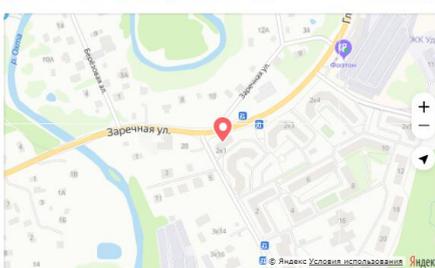
Контактное лицо
Тарас

№ 1832398610, ☎ 701 (+7)

Площадь: 334 м²

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Оборонная ул., 2к1

Десятинно, 1,1 км Гражданский проспект, 2,8 км



Продается торговое помещение площадью 334 м2. С сетевым арендатором "ДИКСИ" с арендной ставкой 600 тр. в месяц, договор подписан на 10 лет. Отлично подходит для сетевых арендаторов, продовольственных магазинов. Возможный арендный поток 800 000 рублей. Выделенная мощность 50 кВт. Есть парковка. Зона погрузки. Витринные окна.

Поделиться

Похожие объявления

 <p>Продуктовый магазин, 440 кв.м 63 800 000 Р Мурино, м. Десятинно 24 июля 15:28</p>	 <p>Торговое помещение, 207 м² 31 000 000 Р Мурино 25 июля 20:48</p>	 <p>Продаю Торговое помещение потопли 5 3 200 000 Р Мурино, м. Десятинно Вышла 23:46</p>
--	---	---

https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_setevym_arendatorom_334_m_1832398610

Аналог 3

Купить помещение под бытовые услуги, метро Парнас, Парголово, улица Фёдора Абрамова 4 - EMLS

Продажа помещения под бытовые услуги, метро Парнас, Парголово, улица Фёдора Абрамова 4

Описание Фото Карта

EMLS ID: 819852
 Дата: введена 01.07.2020, изменена 10.08.2020
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район, Парголово, Фёдора Абрамова ул., 4
 Метро: Парнас (пеш 2м) 260 м.
 Тип объекта: Помещение
 Тип здания: жилое здание
 Статус встроенного помещения: Нежилой фонд
 Назначение: Бытовые услуги
 Возм.назначение: Офис, Общепит, Торговая площадь
 Цена: пр. – 13 500 тыс руб.
 Цена за 1 кв.м.: 201.49 тыс руб.
 Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)
 Бонус агенту покупателя: 150000.00 рублей
 Наличие арендатора: нет
 Общая площадь: 67 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус: Собственность
 Вход: от со двора
 Этажи: 1
 Этажи: 26
 Сост.помещения: Евро
 Телефонные линии:
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Свет: есть
 Система пожаротушения: есть

Примечание
 Нов ЖК Северная долина, торцы рядом с магазином ЛЕМУР 1 линия, напротив метро Парнас. Буровая охранно-пожарная сигнализация. Защитные роллеты. Зона с высокой проходимостью

Татьяна Коробейникова профессионал
 +7 958 773-31-96
 +7 958 773-31-96
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните
 +7 812 322-52-00
 Адвекс

Расположение от метро:
 Парнас 260 метров
 Просвещения пр. 2100 метров
 Озерки 3770 метров

ПРОДАВЕЦ ООО КОНЦЕРН «ЛИТЕР», ОГРН 102781246750, С/Б. УЛ. СЕВЕРНАЯ Д. 3

45 45 645

скиан

Скидка 15% на участие в Санкт-Петербургском Международном Жилищном Конгрессе

+ 20 000 баллов на Аукцион для продвижения

КУПИТЬ КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

ДО 3 МЛН. РУБ

КВАРТИРЫ У МЕТРО

Если объект не существует или в объявлении есть

Выход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

https://emls.ru/fullinfo/5/819852.html?source=obj_street

Снять помещение под бытовые услуги, метро Парнас, Парголово, улица Фёдора Абрамова 4 - EMLS

Аренда помещения под бытовые услуги, метро Парнас, Парголово, улица Фёдора Абрамова 4

Описание Фото Карта

EMLS ID: 819853
 Дата: введена 01.07.2020, изменена 10.08.2020
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район, Парголово, Фёдора Абрамова ул., 4
 Метро: Парнас (пеш 2м) 260 м.
 Тип объекта: Помещение
 Тип здания: жилое здание
 Статус встроенного помещения: Нежилой фонд
 Назначение: Бытовые услуги
 Возм.назначение: Офис, Общепит, Торговая площадь
 Цена: ар. – 100 руб. в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 1492.54 руб./мес
 Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)
 Коммунальные платежи включены: нет
 Обеспечительный платеж: 100000 руб.
 Эксплуатационные расходы включены: нет
 Тип аренды: Прямая аренда
 Мин. срок аренды, мес: 11
 Наличие арендатора: нет
 Кол-во месяцев продольств: 1
 Общая площадь: 67 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус: Собственность
 Вход: от со двора
 Этажи: 1
 Этажи: 26
 Сост.помещения: Евро
 Телефонные линии:
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Свет: есть
 Система пожаротушения: есть

Примечание
 Нов ЖК Северная долина, торцы рядом с магазином ЛЕМУР 1 линия, напротив метро Парнас. Буровая охранно-пожарная сигнализация. Защитные роллеты. Зона с высокой проходимостью

Татьяна Коробейникова профессионал
 +7 958 773-31-96
 +7 958 773-31-96
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните
 +7 812 322-52-00
 Адвекс

Расположение от метро:
 Парнас 260 метров
 Просвещения пр. 2100 метров
 Озерки 3770 метров

ДОМ ПОСТРОЕН

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

ЗАСТРОЙЩИК ИНИЦИИРОВАНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

КУПИТЬ КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

ДО 3 МЛН. РУБ

КВАРТИРЫ У МЕТРО

Если объект не существует или в объявлении есть

Выход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

https://emls.ru/fullinfo/5/819853.html?source=obj_street

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИЯ

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 31.08.2017, кадастровый номер Бульвар Олега Андреева, № кадастрового участка кадастрового инженера 78-13-762 от 28.12.2013, дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров 10.09.2013.

И.о. начальника Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Е.И.Кич

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Ул. Звонкого Ресей, д.13, Санкт-Петербург, 191023; Тел:(812)376-15-00, Факс:(812)376-15-06
E-mail: pres@gov.spb.ru Верр:9 www.gov.spb.ru
ОКПО 74819002; ОКОНУ 23906; ОГРН 101-78-093-1184; ИНН/КПП 78-0016740/78-001601



Копия верна
подлинник настоящего документа хранится в архиве
ООО «СК «Дальнестрой»
ИНН 7825130998, ОГРН 1027809220823
Директор Скоров А.А.
«08» февраля 2017
исх. № 78-10

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальнестрой"
1883361, Ленинградская область, Гатчинский р-н, п. Новый Свет, дом 33
office@dalfnstroy.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Дата 01 декабря 2017 г. № 78-66-03-2017

1. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

комплексе жилых домов и объектов инфраструктуры: жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, корпус 26 (V этап строительства),

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1 на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013255:3150
строительный адрес: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Пригородный, участок 353

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № 78-03024020-2013, дата выдачи 01.08.2013 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Комплексе жилых домов и объектов инфраструктуры: жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, корпус 26 (V этап строительства)			
1. Общие показатели вводного в эксплуатацию объекта			269006,0
Строительный объем - всего	Куб. м	272587,0	

САНКТ - ПЕТЕРБУРГ
Четырнадцатого декабря
две тысячи семнадцатого года.

Российская Федерация
Санкт - Петербург

Я. Пахомов Владимир Олегович, нотариус
Санкт - Петербурга, свидетельствую верность копии
с представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 18-0-0730

Высказано государственной пошлины (по тарифу):
40 руб.

Плачено за оказание услуг правового и технического характера:
244 руб.

В.О. Пахомов



Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь квартир	кв. м	48002,0	50610,0
Количество	шт.	457	457
1-комнатных квартир	кв. м	14328,1	15713,7
Количество	шт.	324	324
2-комнатных квартир	кв. м	19247,3	20107,2
Количество	шт.	65	65
3-комнатных квартир	кв. м	5424,5	5520,6
Количество	шт.	24	24
4-комнатных квартир	кв. м	2575,2	2675,3
Количество	шт.	50	50
5-комнатных квартир	кв. м	6426,9	6593,8
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	49549,0	52091,9
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение
Лифты	шт.	21	21
Эскалатор	шт.	-	-
Инвальные пандусы	шт.	-	-
Материалы фундаментов		монолитная железобетонная плита; железобетонная плита; железобетон, кирпич, газобетон	монолитная железобетонная плита; железобетон
Материалы стен		железобетон, кирпич, газобетон	железобетон
Материалы перекрытий		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли		мягкий рулонный	мягкий рулонный
Иные показатели: количество машино-мест в автостоянке		152	152

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Строительный объём-надземной части	куб. м	227366,0	223710,0
Общая площадь	кв. м	83728,0	90271,7
Площадь нежилых помещений	кв. м	11916,0	11616,8
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	10931,3	10733,2
в том числе по использованию:			
машино-места I м/м. 152 м/м	кв. м	2120,1	2101,4
МОП автостоянки (подъезд к машино-местам)	кв. м	4653,2	4504,4
77-Н, 85-Н, 86-Н, 87-Н, 88-Н, 89-Н, 94-Н ветка камеры автостоянки	кв. м	89,8	87,4
91-Н ИТП автостоянки	кв. м	20,9	20,8
75-Н кабельная автостоянка	кв. м	20,2	15,8
72-Н КПП автостоянки	кв. м	16,0	15,8
76-Н Насосная, водомерный узел (автостоянки)	кв. м	21,5	19,4
12-Н, 14-Н, 17-Н, 2-Н, 23-Н, 4-Н, 73-Н, 74-Н, 78-Н, 79-Н, 7-Н, 80-Н, 81-Н, 82-Н, 83-Н, 84-Н, 90-Н, 95-Н нежилые помещения		534,9	527,0
10-Н, 11-Н, 13-Н, 15-Н, 16-Н, 18-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 24-Н, 25-Н, 27-Н, 3-Н, 47-Н, 48-Н, 51-Н, 52-Н, 54-Н, 55-Н, 58-Н, 59-Н, 5-Н, 61-Н, 63-Н, 66-Н, 67-Н, 68-Н, 6-Н, 70-Н, 71-Н, 8-Н			
офисы			
93-Н пожаробезопасная зона для МГН	кв. м	8,3	7,8
44-Н тепличное помещение	кв. м	20,3	17,8
Количество зданий / сооружений	шт.	1 / -	1 / -
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	48002,0	50610,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	23987,4	23688,2
Количество этажей	шт.	10-14-19-26	10-14-19-26
в том числе подземных	шт.	1	1
Иные показатели		кроме того, мезонин-надстройка	кроме того, мезонин-надстройка
Количество секций	шт.	10	10
Количество квартир	шт.	920	920

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
16.04.2020	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	78:36:0013255:4300
Номер кадастрового квартала:	78:36:0013255
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н
Площадь, м²:	181.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17356069.60
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013255:3611
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Юхарев П.С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
16.04.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4300	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи от 19.03.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 16.04.2020
	номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Юхарев П.С.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

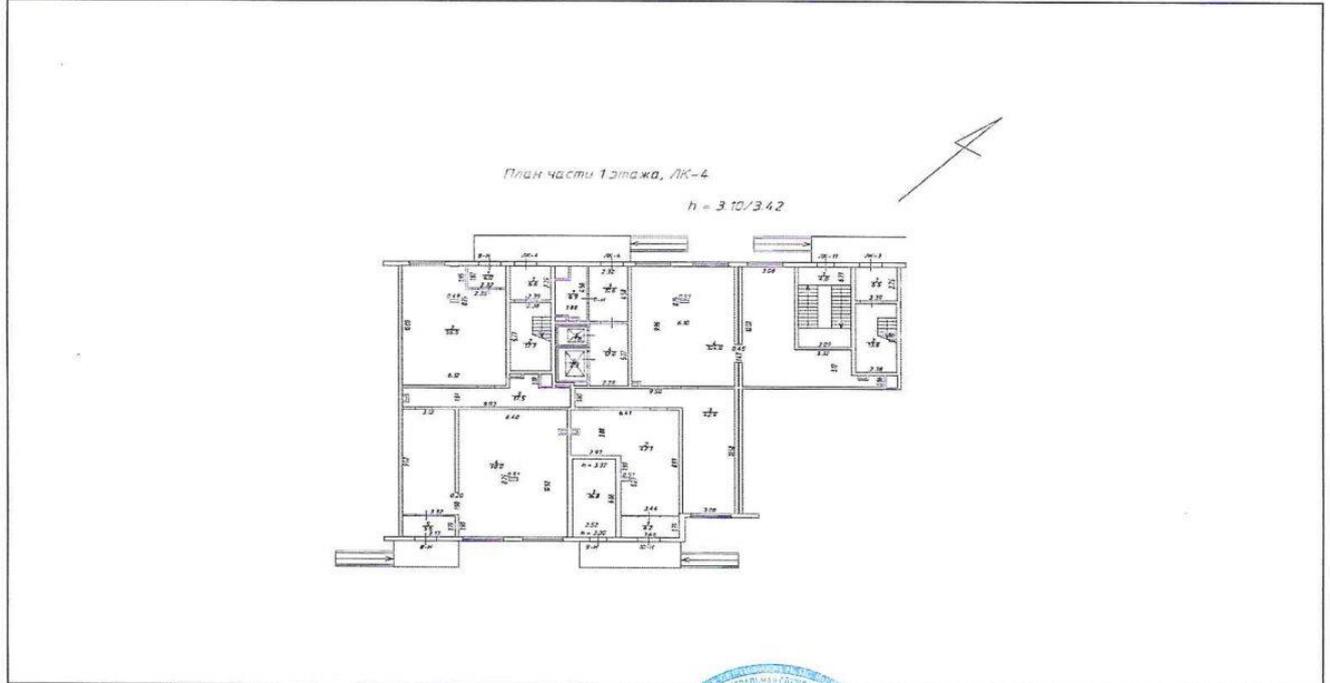


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.04.2020			
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4300	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	200
------------	-----

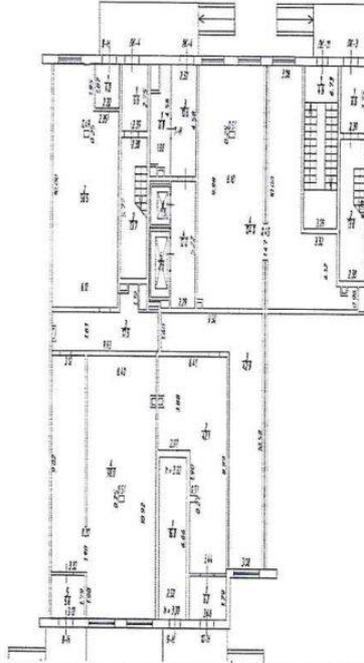
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Юхарев П.С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.04.2020			
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4300	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
16.04.2020	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	78:36:0013255:4302
Номер кадастрового квартала:	78:36:0013255
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н
Площадь, м²:	194,9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	18452554,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013255:3611
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Юхарев П.С. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
16.04.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4302	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи от 19.03.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 16.04.2020
	номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4302-78/039/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Юхарев П.С.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

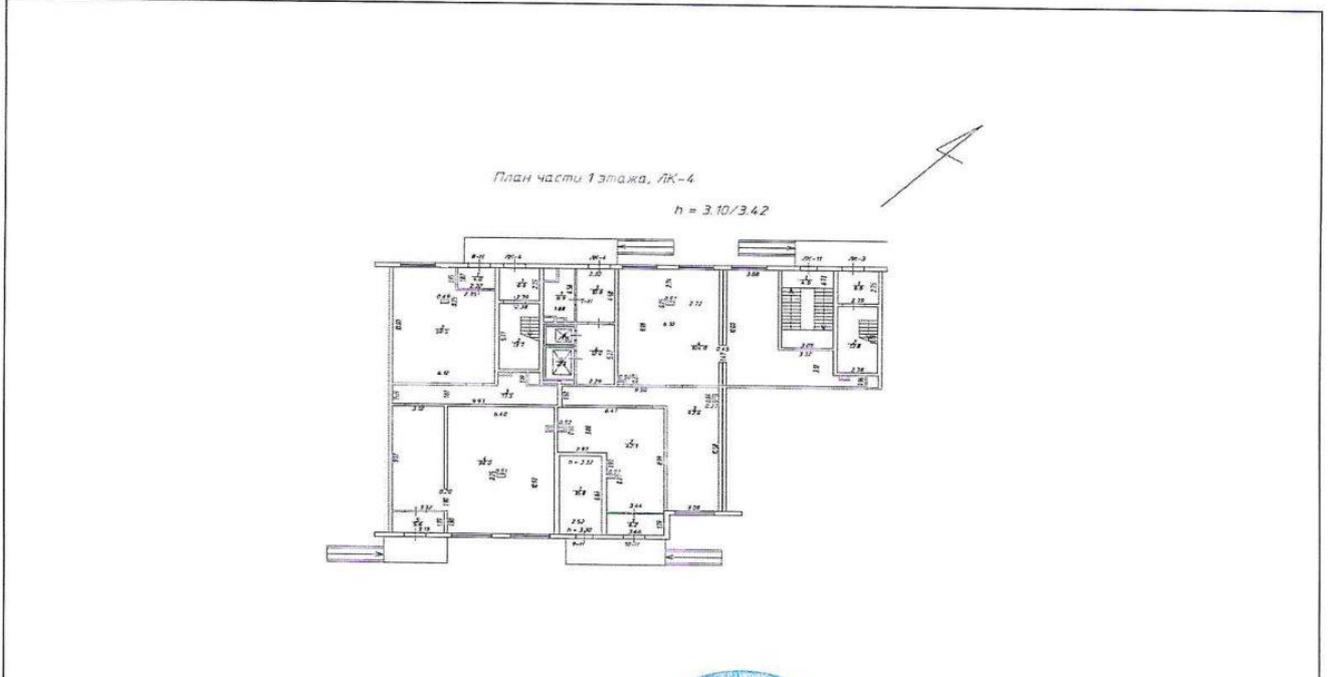
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>16.04.2020</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:36:0013255:4302		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	200
------------	-----

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Юхарев П.С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	------	---

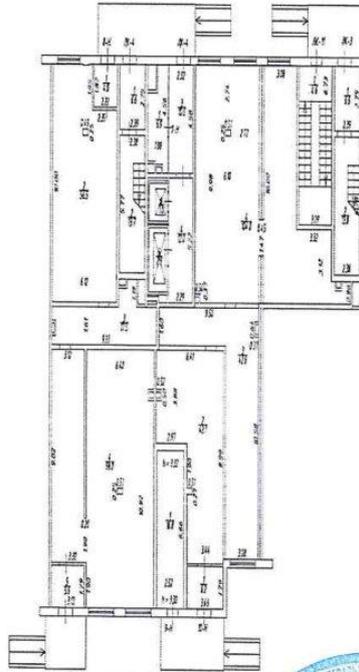


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.04.2020			
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4302	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





190000, г. Санкт-Петербург,
наб. реки Мойки, д. 75-79, лит. В, пом. 7-Н
тел.: +7 812 649 77 10
www.redbridge-am.com
e-mail: info@redbridge-am.com

Исх.№573
от 07.08.2020г.

В ООО "АБК-Консалт"

Справка – уведомление.

Настоящим уведомляем, что по состоянию на последнюю отчетную дату (31 июля 2020 года) в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Георгиевский» находятся следующие объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:36:0013255:4300, общей площадью: 181,6 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н. Балансовая стоимость 14 750 000,00 (четырнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 копеек;
2. Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:36:0013255:4302, общей площадью: 194,9 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н. Балансовая стоимость 15 833 333,00 (пятнадцать миллионов восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три);

С уважением,

Заместитель генерального директора



Горицкая Н.Е.

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 28.05.2012



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007

Дата включения в реестр

917

№ согласно реестру

Брель Олег Григорьевич

паспорт 4102 961951, выдан Отрадненским отделением милиции Кировского района
Ленинградской области 19.02.2003 г., код подразделения 473-023, зарегистрирован:
г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 26, кв. 141

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**



Ю.В. Усова



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-065367/19

«23» августа 2019 г.

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Брель Олег Григорьевич**
Паспортные данные: 4102, 961951, выдан Отрадненским ОМ Кировского района Ленинградской области, 19.02.2003г.
Россия, Санкт-Петербург, пр. Науки д.26 кв.141
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «08» сентября 2019 года по «07» сентября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. **14 705,00 (Четырнадцать тысяч семьсот пять) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.09.2019г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Брель Олег Григорьевич

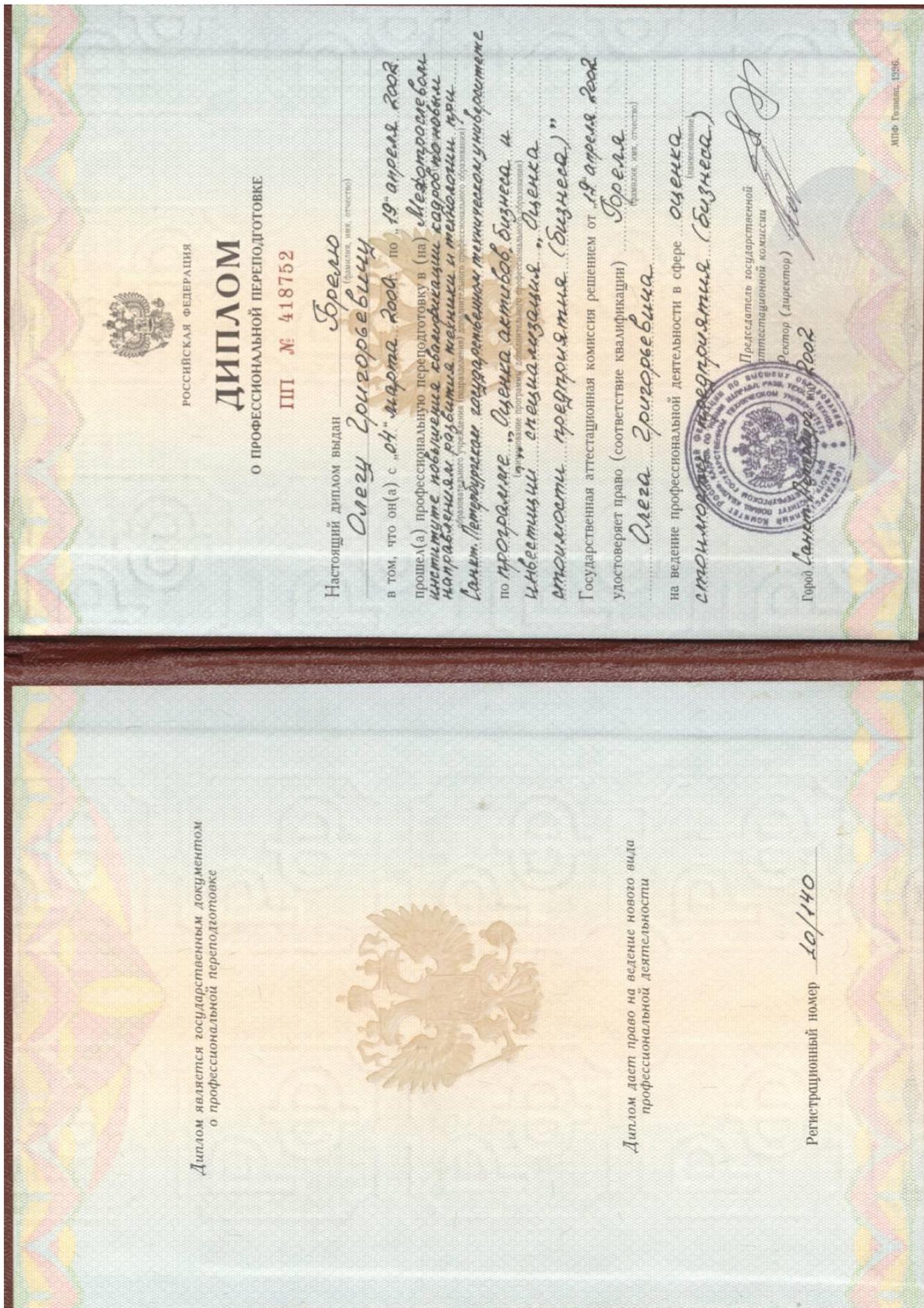
От Страхователя:
(Брель О.Г.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Роголина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.)





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006264-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Брелю Олегу Григорьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.