



## 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 №041/21

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 февраля 2021 года

Дата составления отчёта: 17 февраля 2021 года

Заказчик: ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

Санкт-Петербург  
2021

## 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 .....	47
7.2.1.	Общие сведения .....	47
7.2.2.	Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-ноябре 2020 года .....	51
7.3.	Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.....	54
7.3.1.	Определение сегмента рынка.....	54
7.3.2.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке офисно-торговой недвижимости.....	54
7.3.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке офисно-торговой недвижимости .....	67
7.3.1.	Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости.....	73
8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта .....	75
8.1.	Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного .....	75
8.2.	Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками .....	75
9.	Описание процесса оценки.....	77
9.1.	Проведённые исследования.....	77
9.2.	Процедура оценки .....	77
10.	Описание методологии оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости .....	78
10.1.	Описание методологии затратного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости .....	78
10.2.	Описание методологии сравнительного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости.....	79
10.3.	Описание методологии доходного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости .....	80
10.4.	Обоснование выбора подходов для оценки объектов недвижимости .....	81
11.	Описание процесса оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода .....	83
12.	Описание процесса оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода .....	96
12.1.	Анализ дохода .....	96
12.1.1.	Потенциальный валовый доход .....	96
12.1.2.	Действительный валовый доход .....	105
12.2.	Анализ операционных расходов .....	106
12.2.1.	Постоянные расходы.....	106
12.2.2.	Переменные расходы .....	107
12.2.3.	Чистый операционный доход.....	108
12.3.	Выбор ставки капитализации .....	108
12.4.	Результаты расчёта.....	110
13.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы .....	113
14.	Сертификация оценки.....	115
15.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	117
15.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	118

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....	119
1. Описание объектов-аналогов (Предложения по продаже нежилых помещений) .....	120
2. Описание объектов-аналогов (Предложения по аренде нежилых помещений) .....	125
3. Описание объектов-аналогов (для расчёта ставки капитализации) .....	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....	135

Исх. №041/21  
Дата: 17 февраля 2021 г.

Генеральному директору  
ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»  
Г-же Разгуляевой А.В.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

**Уважаемая Анастасия Валериевна!**

В соответствии с договором № 021 от «09» февраля 2021г., заключённым между ООО «АБК - Консалт» и ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ», 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
<b>Итого</b>			<b>376,5</b>	

по состоянию на 17 февраля 2021 года.

Все разделы отчета посвящены единой цели – определению рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости и не могут трактоваться раздельно, 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), 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 февраля 2021 года составляет, окруженно:**

**С учётом НДС:**

**40 500 000 (СОРЯК МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ**

**Без учёта НДС:**

**33 750 000 (ТРИДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) 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	18 900 000	15 750 000
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	21 600 000	18 000 000
<b>Итого</b>			<b>376,5</b>	<b>40 500 000</b>	<b>33 750 000</b>

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 недвижимости в составе:					
Наименование объекта оценки	Адрес		Кадастровый (условный) номер		
<b>Объект оценки</b>	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		
<b>Тип объекта</b>	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			
<b>Назначение</b>	Нежилое				
<b>Фактическое использование</b>	Помещение 8-Н не используются, помещение 10-Н частично сдано в аренду под пункт выдачи заказов OZON (арендная площадь 31,6 кв.м.).				
<b>Собственники помещений</b>	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				
<b>Правоустанавливающие документы на помещения</b>	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)).			
<b>Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям</b>	Не оформлены				
<b>Собственник долей земельного участка, относящихся к помещениям</b>	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				
<b>Общая площадь помещения, кв.м.</b>	Нежилое помещение (8-Н)		181,6		
	Нежилое помещение (10-Н)		194,9		
<b>Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.</b>	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)		
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	Подведены коммуникации (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)				
<b>Остаточная балансовая</b>	Нежилое помещение (8-Н)	14 381 250,00			

<b>стоимость на 01.02.2021г., руб.</b>	Нежилое помещение (10-Н)	15 437 499,68
<b>Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах</b>	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
<b>Местоположение объекта оценки</b>	<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>	
<b>Вид стоимости</b>	<p><b>Рыночная (справедливая) стоимость.</b> Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Под <b>рыночной стоимостью</b> 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"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>	
<b>Цель оценки</b>	<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>	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".</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>	
<b>Оцениваемые права</b>	<p><b>Право собственности</b></p> <p>В соответствии со статьей 209 ГК РФ под правом собственности понимается следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>	
<b>Опасности, вызванные окружающей средой</b>	Не обнаружены	
<b>Наиболее эффективное использование условно</b>	Не определялось	

<b>свободного (незастроенного) земельного участка</b>			
<b>Наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися улучшениями</b>	Проведение ремонта и дальнейшее использование помещений под торгово-офисные цели или сферу услуг		
<b>Дата оценки</b>	17 февраля 2021 года		
<b>Дата осмотра</b>	17 февраля 2021 года		
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	№041/21 от 17.08.20г.		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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 <b>шести месяцев с даты составления отчета</b> , за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		
<b>Основание для проведения работы</b>	Договор № 021 от «09» февраля 2021г.		
<b>Сведения о независимости юридического лица и Оценщика</b>	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.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом с учетом НДС (20%)</b>	<b>НЕ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ</b>		
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом НДС (20%)</b>	<b>Нежилое помещение (8-Н)</b>	<b>19 310 000 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>	
	<b>Нежилое помещение (10-Н)</b>	<b>21 280 000 (ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>	
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом с учетом НДС (20%)</b>	<b>Нежилое помещение (8-Н)</b>	<b>18 320 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>	
	<b>Нежилое помещение (10-Н)</b>	<b>22 010 000 (ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>	
<b>Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, округленно</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>С УЧЁТОМ НДС</b>	<b>БЕЗ УЧЁТА НДС</b>
	<b>Нежилое помещение (8-Н)</b>	<b>18 900 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ)</b>	<b>15 750 000 (ПЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ</b>
	<b>Нежилое помещение (10-Н)</b>	<b>21 600 000 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ТЫСЯЧ)</b>	<b>18 000 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на проведение работ согласно договора № 021 от «09» февраля 2021г., заключённого между ООО «АБК - Консалт» и ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ». Ниже приводится текстовая часть задания на оценку из приложения 1 к договору № 021 от «09» февраля 2021г.

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	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 в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах". 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.»			
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» февраля 2021г			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"><li>Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.</li><li>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.</li><li>Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.</li><li>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 последующего обнаружения.</li><li>Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li></ol>			

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он передаст из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действителю 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 действителю 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 отчёт (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 передаст 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. Основной рынок 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

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «КРАСНЫЙ МОСТ» (ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»)</b> ИИН 7838059090/КПП 783801001 ОГРН 1167847368325 (дата выдачи 19.09.2016г.) Место нахождения: 190000 г.Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, д.75-79, Литер В, помещ. 8-Н</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p><b>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</b> 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.</p> <p><b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b> 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).</p> <p><b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер: 1362.</li><li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 006264-1 от 16.03.2018 г.</li></ul> <p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b> В соответствии со страховыми полисом № 433-191-069823/20 от 02.09.2020г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ».</p> <p><b>Лимит ответственности:</b> 50 млн. руб.</p> <p><b>Период страхования:</b> с 08.09.2020г. по 07.09.2021г. включительно.</p> <p><b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p> <p><b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b> <u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u> ИИН 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».</p> <p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</b> В соответствии с полисом к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1871205267 от 04.12.2020г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в САО «РЕКО-Гарант».</p> <p><b>Общий лимит ответственности:</b> 100 млн. руб.</p>

	<p><b>Период страхования:</b> с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. включительно.</p> <p><b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.</p>
<b>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:</b>	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
<b>Итого</b>			<b>376,5</b>	

### 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.

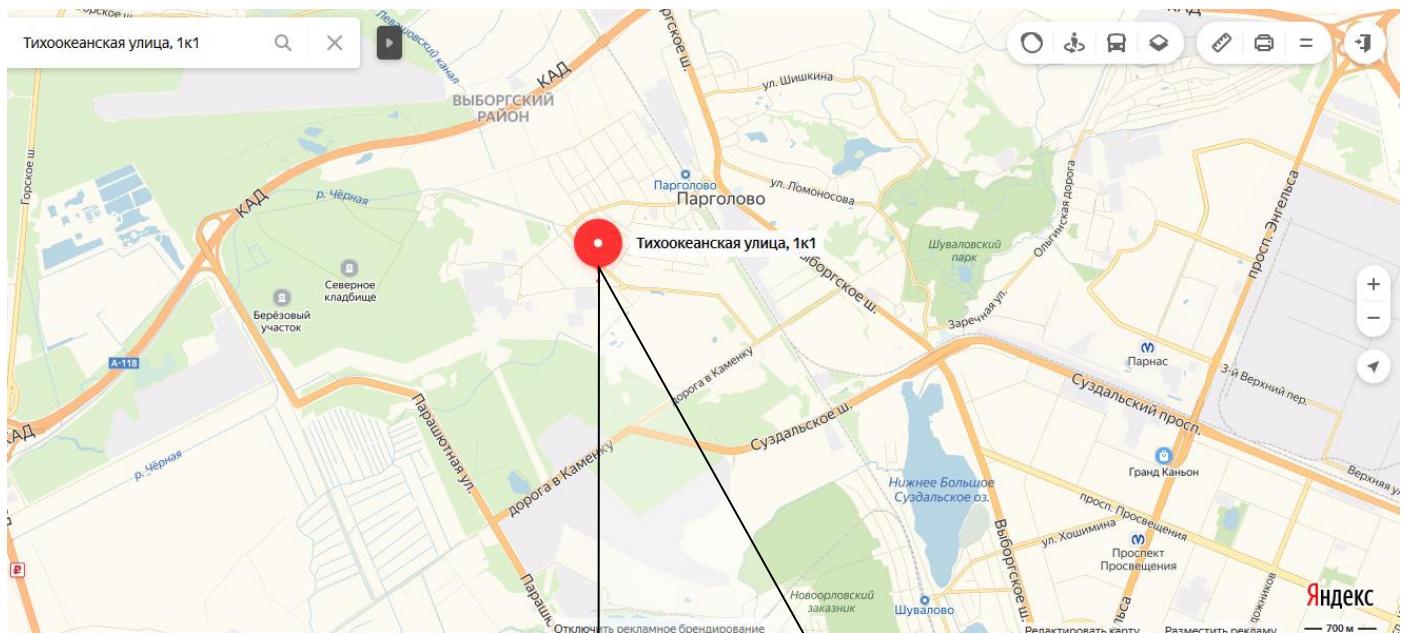
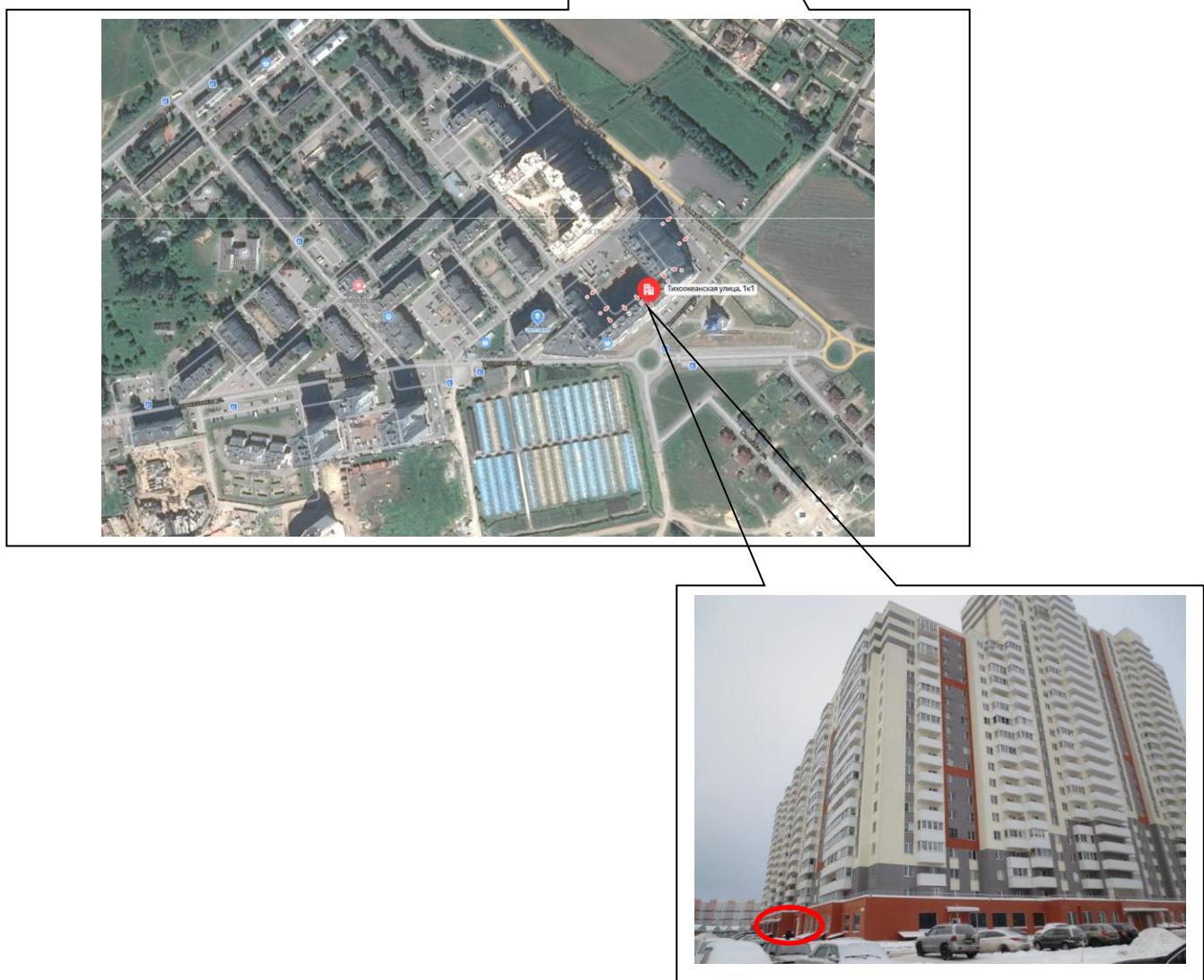


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



### 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 – Полюстровский 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 простоять 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 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 серьёзного 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 (пределно допустимая концентрация вредных веществ в воздухе) более единицы. При этом наиболее плохо в районе Светлановской площади (более 3 ПДК), части 2-го Муринского 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 Сузdalского 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 Муринского 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 Сузdalских 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 выполнение 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.

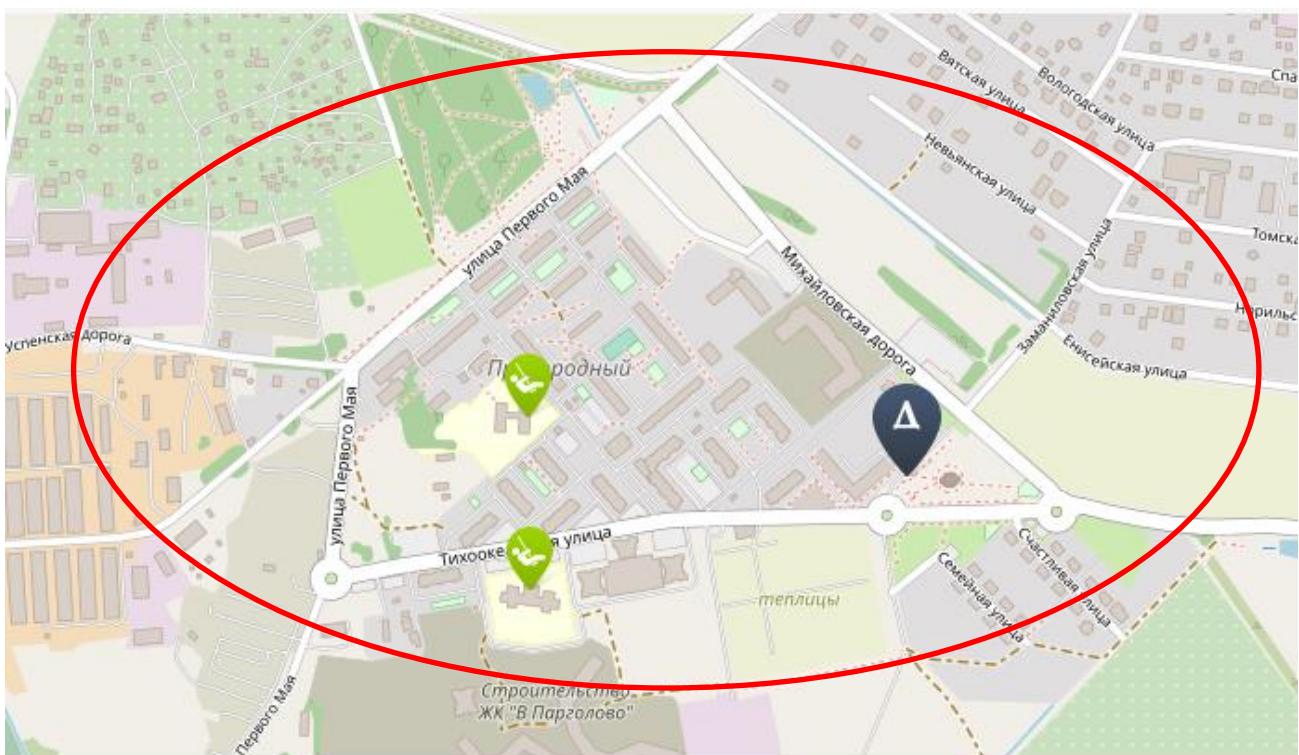
Одной из основных зон деловой активности Выборгского района является Выборгская набережная. Здесь расположено большое число уже реализованных офисных объектов и планируется дальнейшее развитие территории, в том числе редевелопмент промышленных площадок. Также активно развиваются территории, прилегающие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



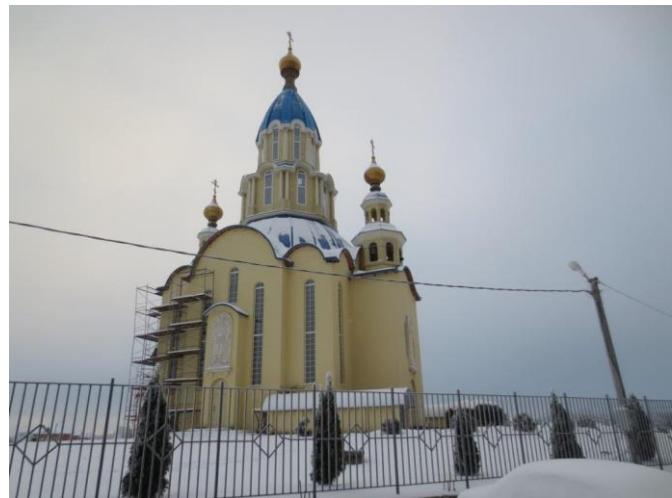
В непосредственной близости от объекта оценки расположены многоэтажная жилая застройка ЖК «Парголово», строящиеся высотные жилые дома, малоэтажная коттеджная застройка, Благовещенская церковь, объекты социально-бытовой инфраструктуры (поликлиника, детский сад, почта), продуктовые магазины «Магнит», «Верный»,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

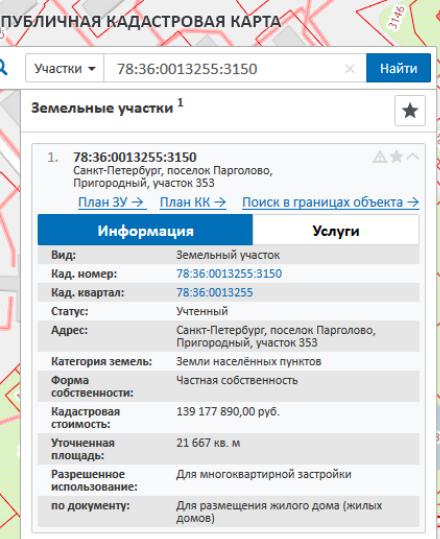
**Таким образом, несмотря на недостатки, микрорайон нахождения оцениваемого объекта имеет среднюю степень привлекательности для потенциальных покупателей и инвесторов.**

## 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

<b>Адрес объекта</b>	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)	
<b>Кадастровый номер</b>	78:36:0013255:3150 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)	
<b>Тип объекта</b>	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.)	
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	
<b>Разрешённое использование</b>	Для размещения жилого дома (жилых домов)	
<b>Общая площадь</b>	21 667 кв.м.	
<b>Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.</b>	Nежилое помещение (8-Н) Nежилое помещение (10-Н)	43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения) 46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)
<b>Форма земельного участка</b>	<p>Земельный участок имеет неправильную форму. Форма земельного участка представлена на рис. 2.</p>  <p>Рис. 2. Форма земельного участка (выделена жёлтым цветом).</p>	
<b>Топография</b>	Рассматриваемый участок земли находится на одном уровне с Михайловской дорогой и Тихоокеанской улицей, рельеф – ровный, без уклонов	
<b>Качество земельного участка</b>	Среднее, в геологическом строении территории преобладают насыпные и почвенные слои.	
<b>Фасад и обзор</b>	Земельный участок выходит фасадом на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу	
<b>Улучшения, строения</b>	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	
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	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.	
<b>Функциональная зона Генерального плана</b>	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к функциональной зоне подвид «ЗЖД» (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>
<b>Территориальная зона ПЗЗ (правила землепользования и застройки)</b>	<p>В соответствии с ПЗЗ земельный участок относится к подвиду Т3Ж2 (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>
<b>Остаточная балансовая стоимость на 01.02.2021г., руб.</b>	Отсутствует
<b>Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах</b>	Отсутствуют
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	139 177 890,00
<b>Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям</b>	Не оформлены
<b>Собственник долей земельного участка, относящихся к помещению</b>	<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	<b>Общая площадь оцениваемого помещения</b>	<b>181,6 кв.м.</b>
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 01.02.2021г., руб.	14 381 250,00
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 чём 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.

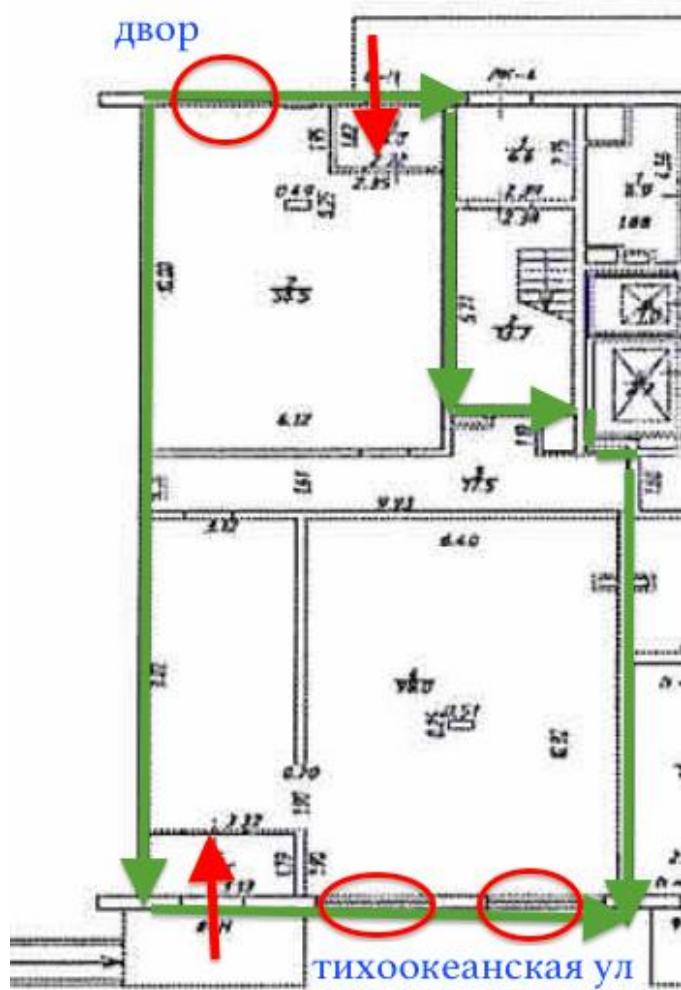
Таблица 3

### ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

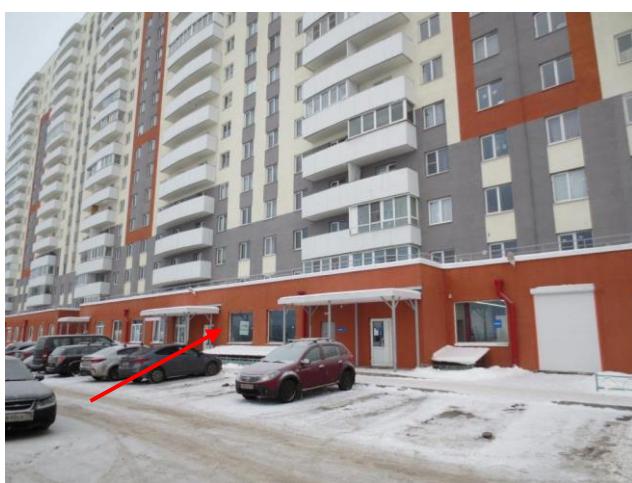
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	а) стены и их наружная отделка		Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее
	б) перегородки (оцениваемое помещение)		Кирпичные, газобетонные	
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные	Хорошее
		междуетажное		
		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 17 февраля 2021 года.



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



Фотография 8. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихookeанской 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. Внутренняя отделка помещения



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



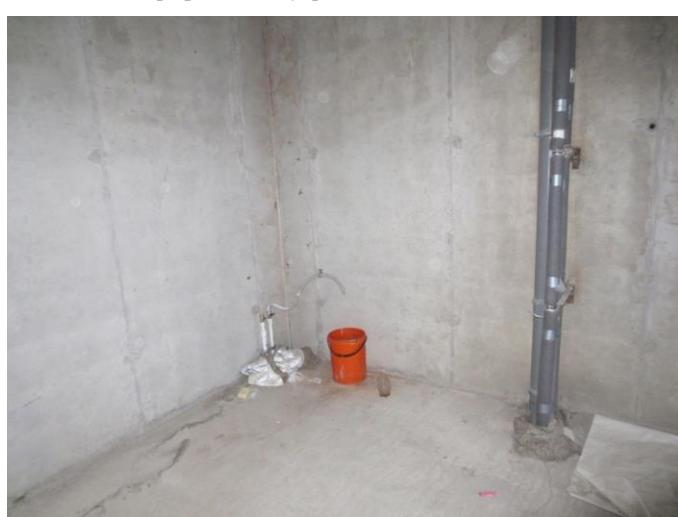
Фотография 22. Внутренняя отделка помещения



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:** помещение 10-Н частично сдано в аренду под пункт выдачи заказов OZON (арендная площадь 31,6 кв.м.).

Помещение оснащено всеми внутренними санитарно-техническими и электротехническими коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, система пожаротушения, пожарной сигнализацией. Тип ремонта: без отделки – 104 кв.м, стандартная отделка 90,4 кв.м. 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	<b>Общая площадь оцениваемого помещения</b>	<b>194,9 кв.м.</b>
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 01.02.2021г., руб.	15 437 499,68
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 выявлена перепланировка: в помещении 3 установлены дополнительные перегородки, оборудован санузел, сделан дверной проём между пом. 2 и пом. 3
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 чём 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.

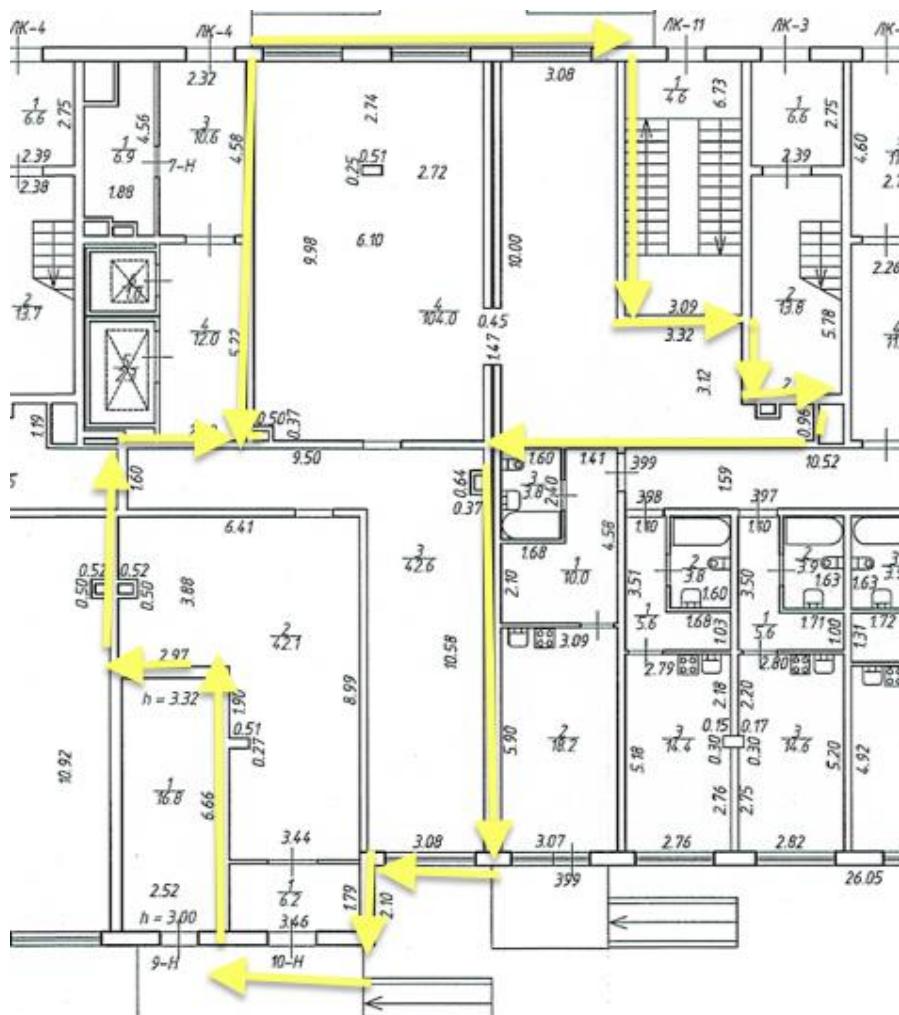
Таблица 5

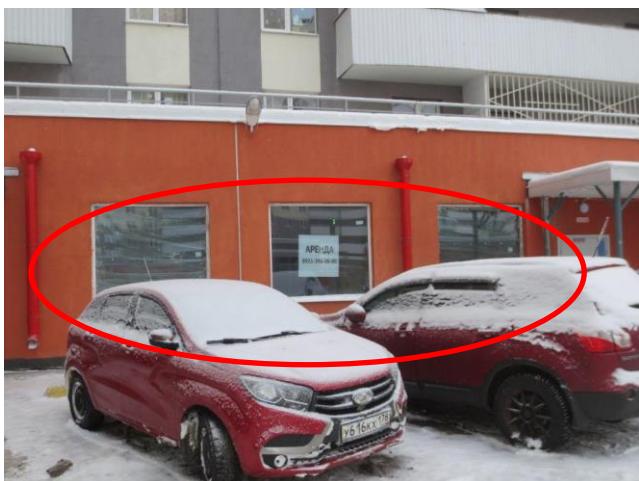
**ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

№ 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	Хорошее
		междуетажное	
		надподвальное	
4	Кровля	Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)	Бетонная стяжка -104 кв.м., керамическая плитка 90,4 кв.м.	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)	Без отделки – 104 кв.м, стандартная отделка -90,4 кв.м. (окраска стен и потолка, стены санузла облицованы керамической плиткой)	Хорошее
8	Санитарно и электротех. Устройства (оцениваемое помещение)	отопление	Хорошее
		водопровод	
		канализация	
		горяч. водоснабжение	
		электроснабжение	
		газоснабжение	
		телефон, интернет	
		вентиляция	
		система пожаротушения	
		пожарная сигнализация	
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.





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



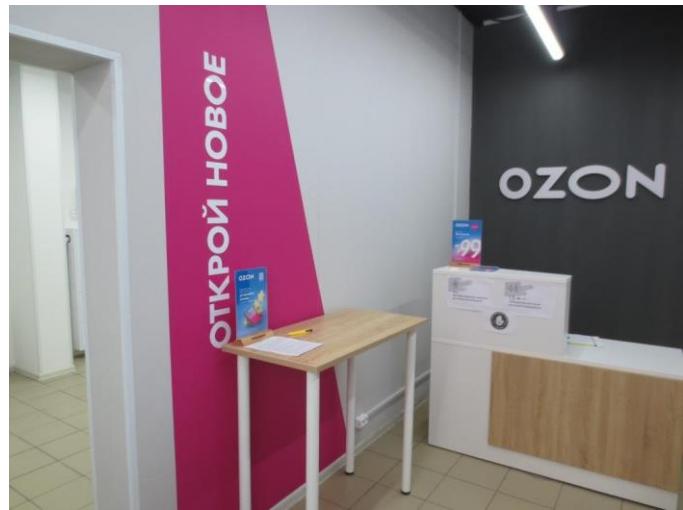
Фотография 33. Внутренняя отделка помещения



Фотография 34. Внутренняя отделка помещения



Фотография 35. Внутренняя отделка помещения



Фотография 36. Внутренняя отделка помещения



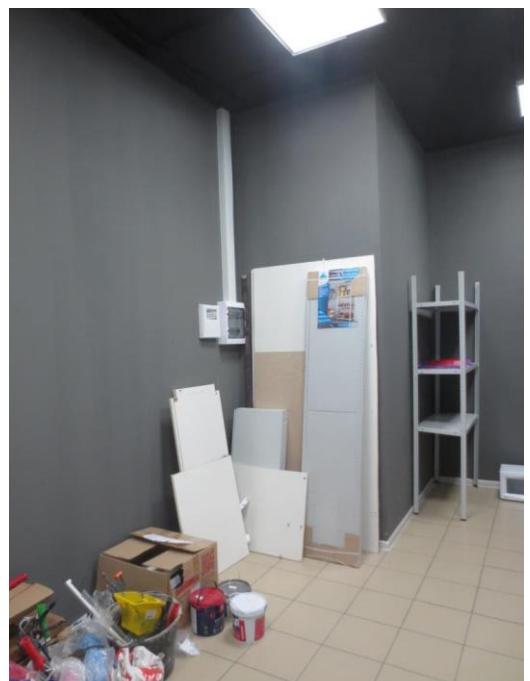
Фотография 37. Внутренняя отделка помещения



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. Внутренняя отделка помещения



Фотография 44. Система пожаротушения



Фотография 45. Внутренняя отделка помещения



Фотография 46. Внутренняя отделка помещения

## **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 торгово-офисные 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-ноябрь 2020 года:

##### **Объем ВВП**

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2020 года.

Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

##### **Производство товаров и услуг**

Индекс промышленного производства<sup>1</sup> в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 93,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-ноябре 2020 г. - 99,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,2%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-ноябре 2020 г. - 96,2%.

##### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 542,6 млрд. рублей, в январе-ноябре 2020 г. - 5693,9 млрд рублей.

##### **Строительство**

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд. рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8207,8 млрд. рублей, или 99,7%.

*Строики.* В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2020 г. (с уточнениями на 1 декабря 2020 г.), выделены ассигнования в размере 666,7 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 633,3 млрд. рублей, на строительство 1501 объекта капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 408 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 337 объектов, намеченных к вводу в 2020 г., введено в эксплуатацию 67 объектов, из них 55 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансирано 20,2 млрд. рублей.

На 1 декабря 2020 г. полностью профинансирано 674 объекта. На 380 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

*Жилищное строительство.* В ноябре 2020 г. возведенено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено

<sup>1</sup> - Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

37,9<sup>2</sup> тыс. жилых домов, из них 13,1 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 124,9 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 111,8 тыс.).

В январе-ноябре 2020 г. возведено 6,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 254,9<sup>3</sup> тыс. жилых домов, из них 44,8 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 838,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 793,8 тыс.).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 34,0 млн. кв. метров (из них 4,4 млн. кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 52,8% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2020 года.

### Транспорт

*Грузовые перевозки.* В январе-ноябре 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4908,5 млрд. тоннно-километров, в том числе железнодорожного - 2318,2 млрд., автомобильного - 239,0 млрд., морского - 38,5 млрд., внутреннего водного - 58,3 млрд., воздушного - 6,4 млрд., трубопроводного - 2248,2 млрд. тоннно-километров.

*Пассажирские перевозки.* Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2020 г. составил 290,6 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 73,0 млрд., автомобильного - 73,3 млрд., воздушного - 144,1 млрд. пасс.-километров.

**Объем услуг в сфере телекоммуникаций** в январе-сентябре 2020 г. составил 1248,2 млрд. рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. уменьшился на 1,0% (в сопоставимых ценах).

### Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2998,7 млрд. рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд. рублей, или 95,9%.

В ноябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,0% (в ноябре 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно).

В ноябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,2%, непродовольственных товаров - 52,8% (в ноябре 2019 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

Оборот общественного питания в ноябре 2020 г. составил 124,7 млрд. рублей, или 83,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 1214,0 млрд. рублей, или 79,4%.

В ноябре 2020 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 772,4 млрд. рублей, в январе-ноябре 2020 г. - на 7914,7 млрд. рублей.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2020 г. составил 7801,0 млрд. рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,9% оборота оптовой торговли.

### Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>4</sup> (по методологии платежного баланса), в октябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,0 млрд. долларов США (3881,5 млрд. рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд. долларов (2190,6 млрд. рублей), импорт - 21,8 млрд. долларов (1690,9 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в октябре 2020 г. сложилось положительное, 6,4 млрд. долларов (в октябре 2019 г. - положительное, 13,2 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России<sup>5</sup>, в октябре 2020 г. составил 49,6 млрд. долларов США. Экспорт составил 28,3 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,7 млрд. долларов, в государственные участники СНГ - 4,6 млрд. долларов. Импорт составил 21,3 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 19,1 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд. долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в октябре 2020 г. составил 37,7 млрд. долларов США, или 98,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экспорт - 16,6 млрд. долларов, или 107,2%, импорт

<sup>2</sup> - Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<sup>3</sup> - Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<sup>4</sup> - Информация представлена по состоянию на 11 декабря 2020 года.

<sup>5</sup> - Информация представлена по состоянию на 10 декабря 2020 г. и включает данные таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли с государствами-членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

- 21,2 млрд. долларов, или 92,0%.

### Демография организаций<sup>6</sup>

В ноябре 2020 г. зарегистрировано 20,8 тыс. организаций (в ноябре 2019 г. - 23,2 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 50,8 тыс. (в ноябре 2019 г. - 47,5 тыс. организаций).

### Цены

#### Потребительские цены

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в ноябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 103,0%).

В ноябре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,3% (в ноябре 2019 г. - на 0,5%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2020 г. выросли на 0,6% (в ноябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2020 г. увеличились на 0,1% (в ноябре 2019 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2020 г. составила 16952,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 4,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2020 г. составила 23768,2 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 3,1%), в Санкт-Петербурге - 18398,0 рублей и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 4,3%).

#### Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,2%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В ноябре 2020 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 103,1%, в том числе в растениеводстве - 107,4%, в животноводстве - 100,1%.

В ноябре 2020 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,1%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 99,7%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2020 г., по предварительным данным, составил 107,4%.

### Финансы

*Государственные финансы.* Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2020 г. составили 73,5% 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 в редакции Федерального закона от 18.03.2020 № 52-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-октябре 2020 г. составили 643,6 млрд. рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 3,8%.

Дефицит федерального бюджета в январе-октябре 2020 г. сложился в сумме 1696,7 млрд. рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-октябре 2020 г. составило 4328,5 млрд. рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 3167,2 млрд. рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 893,2 млрд. рублей, налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья - 150,4 млрд. рублей, акциз на нефтяное сырье, направленное на переработку - 117,8 млрд. рублей.

Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 ноября 2020 г. составил 13298,6 млрд. рублей и по сравнению с 1 октября 2020 г. сократился на 3,2%.

В январе-октябре 2020 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 15283,9 млрд. рублей (90,5% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 878,2 млрд. рублей (5,2%), местных - 175,5 млрд. рублей (1,0%), налогов со специальным налоговым режимом - 558,4 млрд. рублей (3,3%).

<sup>6</sup> - Исключая филиалы, представительства и другие обособленные подразделения.

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням и налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 ноября 2020 г. составила 1969,3 млрд. рублей.

*Финансовая деятельность организаций (без субъектов малого предпринимательства).* В январе-октябре 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 8425,2 млрд. рублей (38,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 13510,6 млрд. рублей, 18,2 тыс. организаций имели убыток на сумму 5085,4 млрд. рублей).

В январе-октябре 2020 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 3,3 процентного пункта и составила 32,1%.

На конец октября 2020 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 140878,4 млрд. рублей, из нее просроченная - 4911,2 млрд. рублей, или 3,5% от общей суммы задолженности (на конец октября 2019 г. - 4,0%, на конец сентября 2020 г. - 3,6%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2020 г., по оперативным данным, составила 59963,2 млрд. рублей, из нее просроченная - 4308,9 млрд. рублей, или 7,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2019 г. - 7,7%, на конец сентября 2020 г. - 7,2%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец октября 2020 г., по оперативным данным, составила 80915,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 602,3 млрд. рублей, или 0,7% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2019 г. - 1,0%, на конец сентября 2020 г. - 0,9%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2020 г., по оперативным данным, составила 57130,9 млрд. рублей, из нее просроченная - 3097,5 млрд. рублей, или 5,4% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2019 г. - 6,0%, на конец сентября 2020 г. - 5,5%).

*Денежно-кредитная система.* По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 ноября 2020 г. составил 55871,6 млрд. рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2019 г. на 16,2%, по сравнению с 1 октября 2020 г. сократился на 0,3% при увеличении потребительских цен на 4,0% и 0,4% соответственно.

Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2020 г. составило 411 единиц и сократилось по сравнению с 1 декабря 2019 г. - на 33 организации, по сравнению с 1 ноября 2020 г. - на 1 организацию.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 ноября 2020 г. составила 12921,1 млрд. рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 27,6%, по сравнению с 1 октября 2020 г. уменьшилась на 1,2%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 38,8 млрд. рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. осталась без изменения, по сравнению с 1 октября 2020 г. снизилась на 26,8%.

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 ноября 2020 г. составил 77290,6 млрд. рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 ноября 2020 г. составил 82,5 млрд. рублей (0,9% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 ноября 2019 г. на 8,1%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 78,5 млрд. рублей (0,9% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 8,6%.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 ноября 2020 г. составил 68071,0 млрд. рублей.

По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2020 г. составил 13550,8 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2019 г. на 52,0%, по сравнению с концом октября 2020 г. - на 6,2%.

По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составили 582,7 млрд. долларов США и по сравнению с 1 декабря 2019 г. увеличились на 7,5%, по сравнению с 1 ноября 2020 г. практически не изменились.

### **Социальная сфера**

*Заработная плата.* Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, предоставленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2020 г. составила 1898 млн. рублей и по сравнению с 1 ноября 2020 г. увеличилась на 28,0 млн. рублей (1,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2020 г., составлял менее

1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 945 млн. рублей (49,7%), в 2019 г. - 365 млн. рублей (19,3%), в 2018 г. и ранее - 588 млн. рублей (31,0%).

На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 13 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 32 субъектах, осталась без изменения - в 8 субъектах, выросла - в 29 субъектах, образовалась - в 3 субъектах Российской Федерации.

### Занятость и безработица

По итогам выборочного обследования рабочей силы в ноябре 2020 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 75,3 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 70,7 млн. человек были заняты в экономике и 4,6 млн. человек не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В октябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн. человек, или 45,6% 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 1,4 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 октябре 2020 г. составило 33,5 млн. человек и было меньше, чем в октябре 2019 г., на 84 тыс. человек, или на 0,2%.

### Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2020 г. составила 146,4 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 18,4% компенсировал естественную убыль населения.

За январь-октябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 504,7 тыс. человек, или на 14,8% по сравнению с предыдущим годом.

Таблица 4

#### Основные экономические и социальные показатели

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 <sup>1)</sup>	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 <sup>2)</sup>	100,9
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь-ноябрь-2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	Справочно		январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрю 2018 г. в % к октябрю 2019 г.	октябрю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	95,9	97,0	101,8	94,0	102,0
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т·км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8	95,9	102,6	100,5	101,9

Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь - 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная			100,5	99,8	102,4	103,8	102,0
							102,5

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.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 испытalo сильнейшее падение со временем 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 рисковым 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 макрофинансовой 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 капитала из стран ЕМДЕ 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
<b>Меры в области здравоохранения и санитарно-эпидемиологические меры</b>	<b>246.8</b>	<b>0.3%</b>
<b>Население</b>	<b>665.9</b>	<b>0.7%</b>
<i>Включая самозанятых</i>	9.6	0.01%
<b>Крупные компании, МСП, индивидуальные предприниматели и некоммерческие организации (НКО)</b>	<b>2,590</b>	<b>2.7%</b>
<b>Регионы</b>	<b>373</b>	<b>0.4%</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>3,876</b>	<b>4.0%</b>

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.

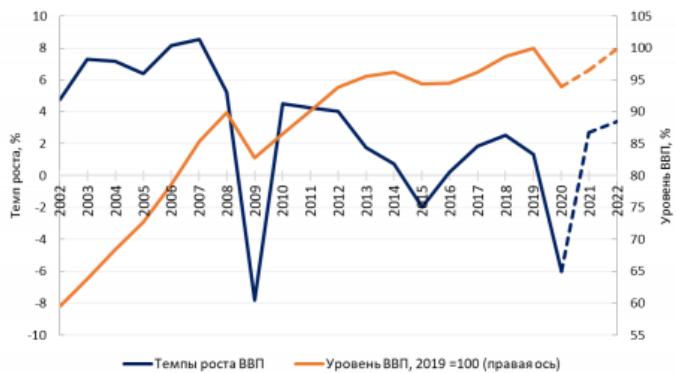
Ожидается, что по мере снижения неопределенности основным фактором восстановления экономики будет потребление домохозяйств, а инвестиции в 2021 году вырастут примерно на 3%. Однако даже при предстоящем положительном росте ВВП темпы роста в 2022 году едва достигнут уровней, отмечавшихся до пандемии.

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



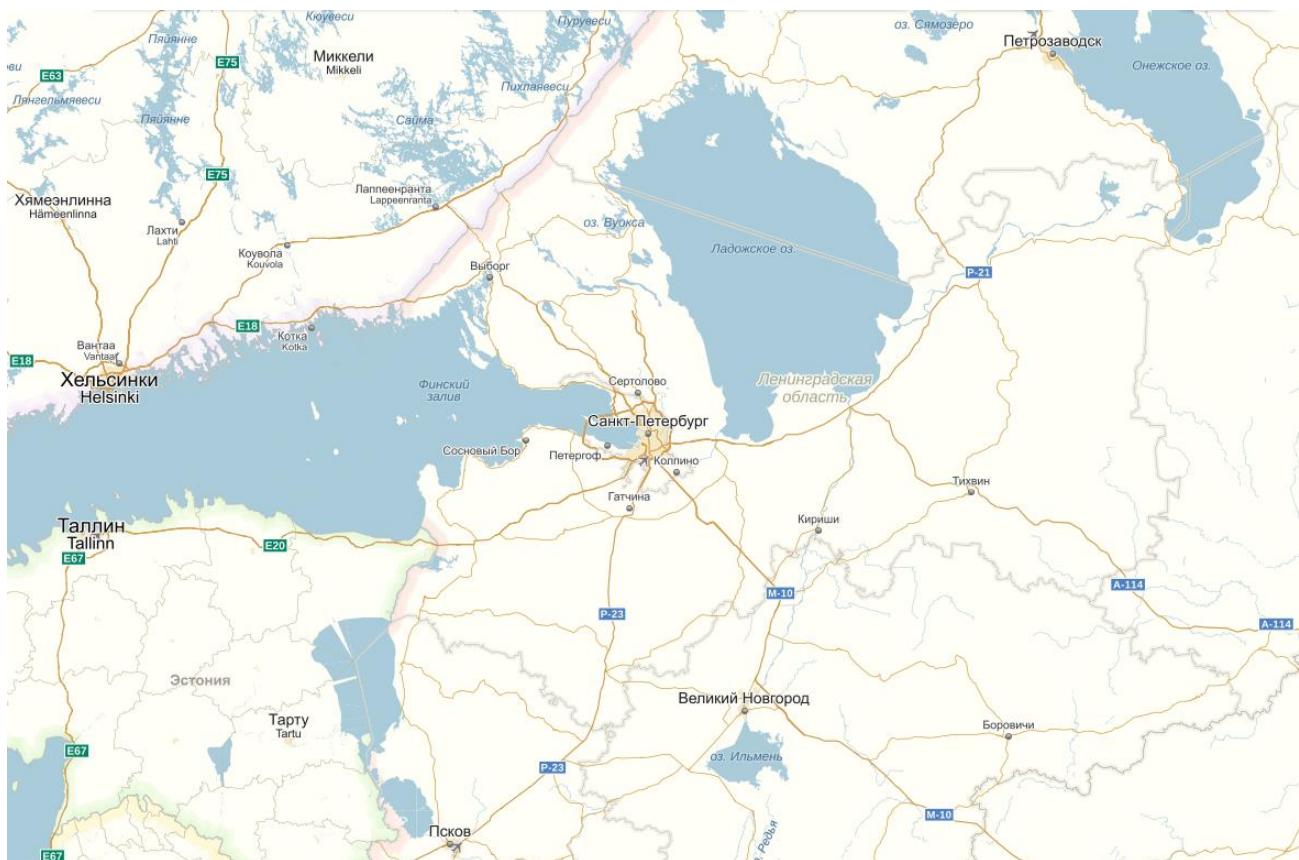
Источник: Росстат, расчеты сотрудников Всемирного банка.

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 оказывается 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», паневропейский 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, Таллинское 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, металлом. 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 существует метрополитен. В Санкт-Петербургском метрополитене имеется 67 станций на 5 линиях, 7 пересадочных узлов, эксплуатационная длина линий составляет 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 Аквабуса.

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 Периха. 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» (электромашины, генераторы), завод «Электропульп» (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 Хайнекен» (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), «Полюстрово» (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 объем выбросов составляет примерно 430-450 тыс. тонн в год, более половины этого объема дает 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.

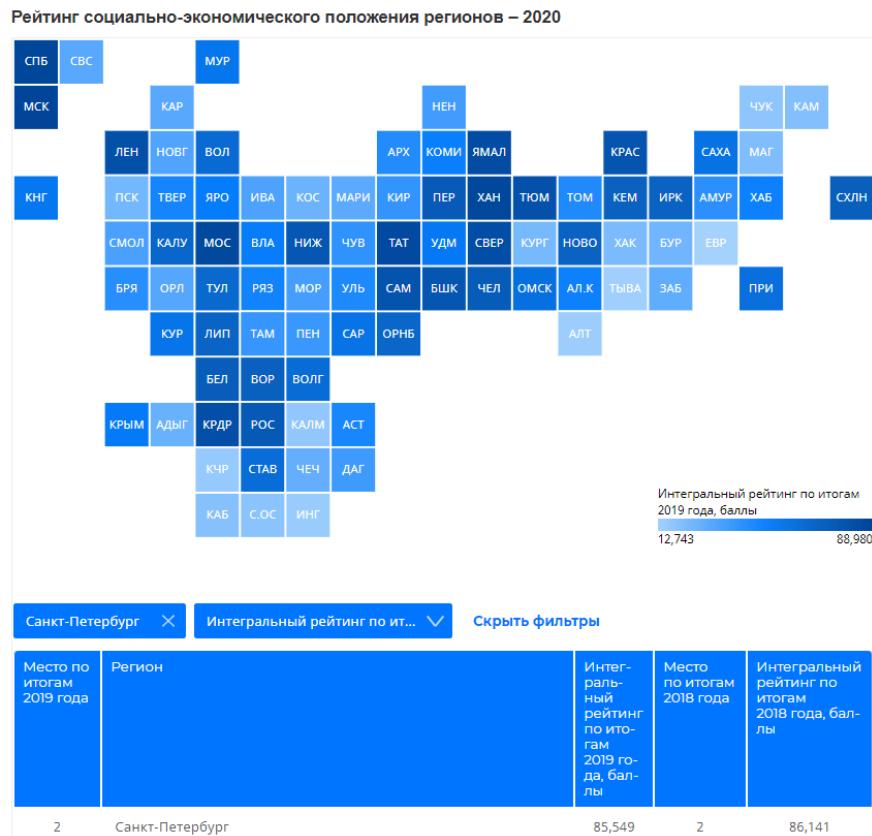
Загрязненность рек, каналов, Невской губы вызвана тем, что из 1,5 млрд. куб. м учтенных сбросов сточных вод 90% являются «недостаточно очищенными».

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 объема, 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-ноябре 2020 года

### Оборот организаций

Оборот организаций в Санкт-Петербурге в январе-ноябре 2020 года снизился на 5,3% относительно соответствующего периода прошлого года, в Ленинградской области – на 3,0%. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу по прежнему 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-ноябре 2020 года по сравнению с январем-ноябрём 2019 года составил 97,4%. При этом зафиксировано снижение по всем разделам промышленности: в Добыче полезных ископаемых – на 19,1%, в Обрабатывающих производствах – на 1,4%; в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха – на 8,1%; в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 7,4%.

Среди обрабатывающих производств, на долю которых приходилось 83,9% промышленности города, снижение объемов промышленного производства за период обусловлено меньшим, чем годом ранее, объемом производства электрического оборудования – на 18%, объемом ремонта и монтажа машин и оборудования – на 15%, производства автотранспортных средств, прицепов, полуприцепов – на 13%, машин и оборудования – на 10%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 7%, металлургического – на 5%, готовых металлических изделий – на 4%. Положительная динамику производства за период отмечалась в девяти классах обрабатывающих производств из 23, участвующих в расчете ИПП.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-ноябре отчетного года по сравнению с прошлым годом составил 98,8%. При этом по разделам промышленности отрицательная динамика наблюдалась в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха – на 7,8% и в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 1,3%. В Обрабатывающих производствах фиксировался рост на 0,4% относительно периода прошлого года, в Добыче

полезных ископаемых – рост на 3,9%.

В области рост в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 78,2% промышленности, был обусловлен увеличением объема производства табачных изделий – на 13%, пищевых продуктов – на 9%, химических веществ и продуктов – на 7%, неметаллической минеральной продукции, а также бумаги и бумажных изделий – на 5%. Положительная динамика производства за период наблюдалась в двенадцати классах обрабатывающих производств из 24, участвующих в расчете ИПП.

### **Строительство**

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе-ноябре 2020 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уменьшился на 9,2% и 17% соответственно, и составил 385,6 млрд. рублей по городу и 185,2 млрд. рублей по области. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2019 года по Санкт-Петербургу – 90,8%, по Ленинградской области – 83,0%.

Организациями различных видов деятельности в январе-ноябре 2020 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 427,5 млн. рублей, в Ленинградской области на 489,0 млн. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2019 года по городу – 118,5%, по области – 139,0%.

Ввод в действие жилых домов в январе-ноябре текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Санкт-Петербурге увеличился на 21,4% и составил 2187,8 тыс. кв. м жилой площади. В Ленинградской области ввод составил 2095,2 тыс. кв. м жилой площади, что на 0,4% меньше аналогичного периода 2019 года. Без учета жилых домов, построенных на участках для садоводства, ввод жилых домов составил 1805,5 тыс. кв. м, что на 14,2% меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.

Ввод в действие жилых домов, построенным населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге уменьшился на 26,1% и составил 163,8 тыс. кв. м. В Ленинградской области – ввод составил 1100,6 тыс. кв. м (52,5% от общего ввода по области). Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, ввод составил 810,9 тыс. кв. м, что на 1,5% меньше, чем в январе–ноябре 2019 года.

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Приморский район – 517,9 тыс. кв. м, Московский район – 336,6 тыс. кв. м, Ленинградской области – Всеволожский район – 1070,1 тыс. кв. м. (51,1% от общего ввода по области) и Ломоносовский район – 277,9 тыс. кв. м, из которых 53,9% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В январе-ноябре 2020 за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены в действие 132 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры, в Ленинградской области введено в действие 208 объектов.

### **Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций**

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-ноябре 2020 года составил 679,4 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-ноябрем 2019 года на 1%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 181,3 млрд. рублей и увеличился на 0,3%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре текущего года составил 122 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2019 года на 6%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 1,9 млрд. рублей и уменьшился на 4,1%.

### **Перевозки грузов и пассажиров**

В Санкт-Петербурге объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 17,6 млн. тонн, в Ленинградской области – 3,7 млн. тонн.

Автобусами Санкт-Петербурга за 11 месяцев текущего года по маршрутам регулярных перевозок было перевезено 355,6 млн. человек, что на 32,5% меньше, чем за соответствующий период 2019 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 45 млн. человек (на 29% меньше).

### **Сельское хозяйство**

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе-ноябре 2020 года составил 80,7 млрд. рублей, по сравнению с уровнем января-ноября 2019 года уменьшился на 0,7%.

### **Цены**

В январе-ноябре 2020 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 103,7% (в январе-ноябре 2019 года – 102,6%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 103,9% (в январе-ноябре 2019 года – 102,0%), непродовольственные товары – 104,4% (в 2019 году – 102,6%), на платные услуги населению – 102,6% (103,3%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-ноябре 2020 года составил 103,1% (в январе-ноябре 2019 года – 102,6%). Прирост цен на продовольственные товары составил 3,4% (в январе-ноябре 2019 года –

1,8%), на непродовольственные товары – 3,1% (2,2%), платные услуги населению стали дороже на 2,9% (3,9%).

По России индекс потребительских цен в ноябре 2020 года составил 100,7% (в ноябре 2019 года – 100,3%).

В ноябре т.г. ИПЦ в городе составил – 100,5%, в области – 100,6%.

Цены на автомобильный бензин изменились в городе на 0,1% (с начала года – 2,0%), в области – 0,1 % (с начала года – 2,2%).

В ноябре 2020 года стоимость проезда в поездах дальнего следования снизилась на 5,4%, стоимость авиаперелётов – на 4,3%. Санаторно-оздоровительные услуги подешевели в Санкт-Петербурге на 1,3%. Прирост цен на бытовые услуги в городе составил 0,2%, в области – 0,7%.

### **Потребительский рынок**

В январе-ноябре 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 3%, в области на 10,9%. Оборот розничной торговли снизился в городе на 2,2%, в области увеличился на 6,1%. Оборот общественного питания в городе и области снизился на 30,1%.

### **Рынок труда**

В октябре 2020 года по сравнению с октябрём 2019 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 0,8%, в Ленинградской области – на 0,7%.

Численность официально зарегистрированных безработных с ноября 2019 года по ноябрь 2020 года увеличилась в городе в 8,1 раза, в области – в 8,6 раза. Уровень зарегистрированной безработицы на конец ноября 2020 года составил в Санкт-Петербурге 3,3%, в Ленинградской области 3,2% к численности рабочей силы (на конец ноября 2019 года, как в городе, так и в области – 0,4%).

### **Заработка плата работников**

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2020 года, составила в городе 66952 рубля, в области – 47683 рубля. Реальная заработная плата по сравнению с октябрём 2019 года увеличилась в городе на 0,3%, в области снизилась на 1,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2020 года составила в Санкт-Петербурге 124,7 млн. рублей, в Ленинградской области – 3,6 млн. рублей. По сравнению с 1 ноября 2020 года объем задолженности составил в городе 145,0%, в области – 97,1% и по сравнению с 1 декабря 2019 года, соответственно, 42,9% и 13,8%.

### **Демография**

За январь-октябрь 2020 года численность населения в Санкт-Петербурге уменьшилась на 16,2 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 16,5 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 ноября 2020 года в городе она составила 5381,9 тыс., в области – 1892,4 тыс. человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,  
[https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/b03VERQb/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81-%D0%B2%D1%8B%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA%D0%20%D0%B7%D0%BD%D0%BD%D0%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D1%80%D1%8C%202020%20%D0%BD%D3%D0%BE%D0%BD%D0%84%D0%BD%D0%80.pdf](https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/b03VERQb/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81-%D0%B2%D1%8B%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA%D0%20%D0%B7%D0%BD%D0%20%D1%8F%D0%BD%D0%BD%D0%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D1%80%D1%8C%202020%20%D0%BD%D3%D0%BE%D0%BD%D0%84%D0%BD%D0%80.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](http://www.colliers.ru)), Knight Frank St.Petersburg ([www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)), GVA Sawyer ([www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)), Peterland (<http://www.peterland.info>), ГУП «ГУИОН»: ([www.guion.spb.ru](http://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 места<sup>7</sup>;
- апартаменты.

Функциональное назначение нежилого помещения определяется либо назначением здания, в котором оно находится (специализированные<sup>8</sup> и неспециализированные<sup>9</sup> здания), либо его местоположением, расположением в здании, инфраструктурной оснащенностью 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 основномнимаются в домах, расположенных на тихих непроходных улицах, либо во дворах.

<sup>7</sup> Парковочное место – обобщенное наименование мест для хранения автотранспорта, расположенных в жилых и нежилых зданиях

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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 Becar 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.

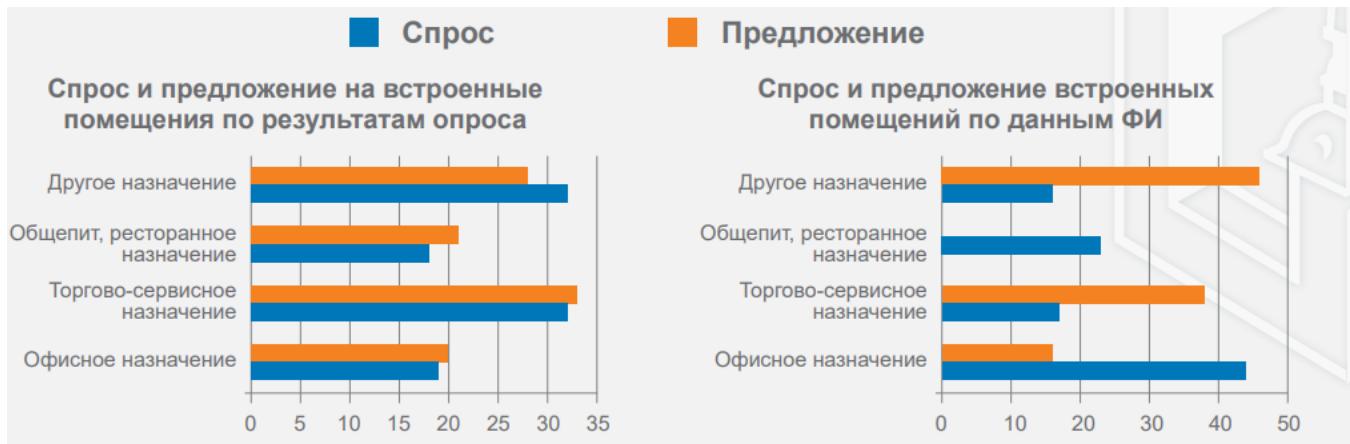
Обычно съемщиками встроенно-пристроенных помещений являются начинающие небольшие компании и частные предприниматели. Как правило, это субъекты с небольшими финансовыми возможностями, которым не требуются просторные площади. Также встроенные помещения могут быть востребованы и крупными компаниями сферы 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 компаний 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 смешен 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--80adfeouehбакигб.e.xn--plai/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 Муринго). 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 руководителя офиса компании JLL в Санкт-Петербурге Андрея Амосова, одно из наименее рисковых 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

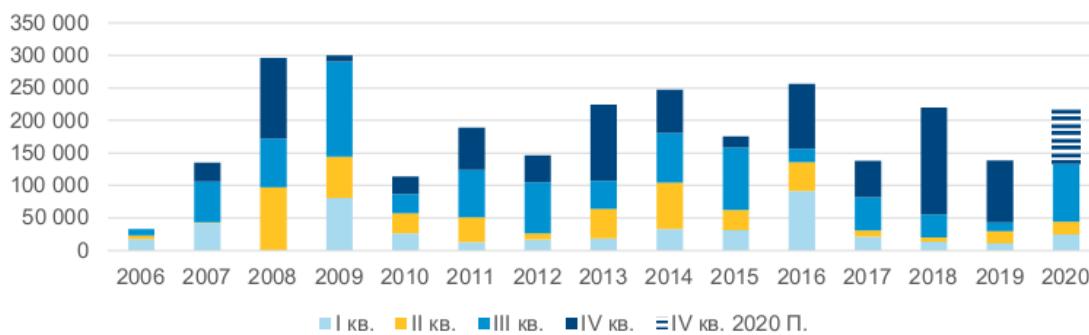
Сегодня на рынке офисных помещений Петербурга есть как качественные площади, представленные в бизнес-центрах, так и непрофильные помещения: встроенные и в административных зданиях. Несколько особняком располагаются отдельно стоящие здания, как правило, рассчитанные на нужды одного собственника или арендатора.

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 III квартала 2020 г. достиг отметки 3,65 млн м<sup>2</sup>. В III квартале 2020 г. рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга увеличился на 89 300 м<sup>2</sup> (GLA), что почти в 5,5 раза больше объема ввода площадей в III квартале 2019 г. Было введено два объекта класса А: «Лахта-Центр» (2-я очередь) и «Дом 12» в составе МФК «Новая Голландия».

Всего за период с января по сентябрь 2020 г. прирост предложения составил 133 760 м<sup>2</sup> – 60% от запланированного на 2020 г. объема ввода. Наибольшую часть нового предложения формирует 2-я очередь делового комплекса «Лахта-Центр» (80 000 м<sup>2</sup>), которая составляет 60% от прироста предложения с начала года и 36% от всего запланированного ввода за 2020 г.

Динамика прироста офисных площадей по кварталам, м<sup>2</sup>



Источник: Colliers International

Старт строительства новых проектов в среднесрочной перспективе будет ограниченным. В условиях экономической и рыночной неопределенности девелоперы пересматривают ранее разработанные планы по выводу на рынок новых офисных зданий, в результате чего временно замораживают или вовсе отказываются от их реализации.

По данным группы компаний «IB Group», объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец III квартала – около 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 704,36 кв.м на одну тысячу человек).



Источник: АйБи ГРУПП

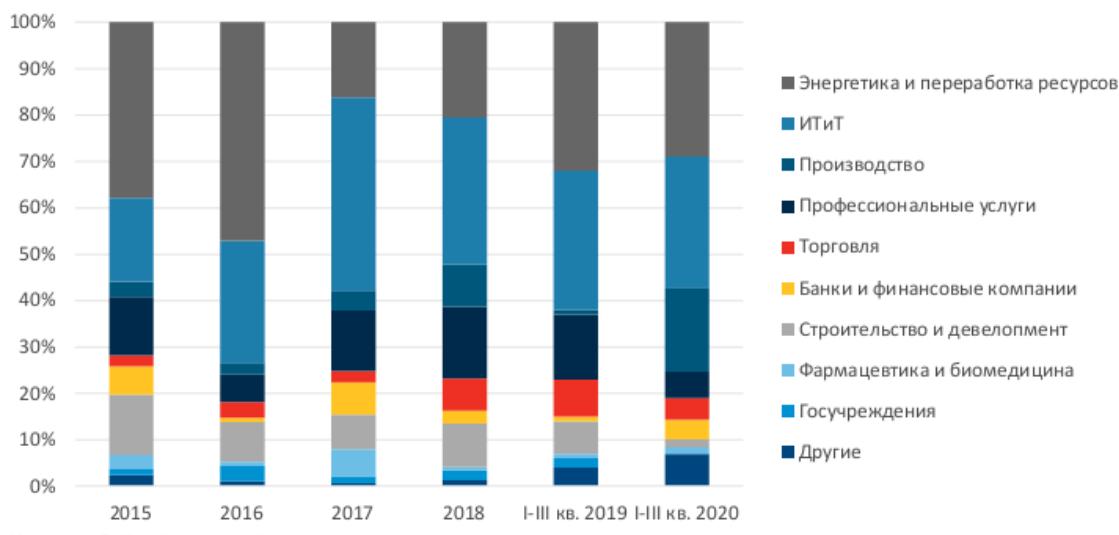
По данным группы компаний «IB Group», чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах. По их прогнозам по итогам года поглощение должно составить ок. 100 тыс. кв.м.

По данным компании Maris Properties, в 1 полугодии 2020 года международные консультанты «Большой Четверки» провели реклассификацию деловых центров Санкт-Петербурга и актуализацию арендопригодной площади офисных зданий. Таким образом, арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам проведенной реклассификации составляет 3,63 млн м<sup>2</sup>. Арендопригодная площадь офисных центров класса А составила 1 104 600 кв.м, класса В – 2 528 200 кв.м.

Объем сделок за III квартал 2020 г. составил более 33 тыс. м<sup>2</sup>, при этом объем чистого поглощения за тот же период показал положительное значение и достиг 27 тыс. м<sup>2</sup>. Прирост чистого поглощения за квартал в первую очередь обусловлен вводом 2-й очереди «Лахта-Центра», которая не будет предлагаться в аренду или продажу на рынке. При этом чистое поглощение бизнес-центров класса А без учета данного объекта составило 9 тыс. м<sup>2</sup>, что говорит об увеличении спроса на качественные офисные площади, при этом чистое поглощение в классе В за июль – сентябрь стало отрицательным и составило -61 тыс. м<sup>2</sup>.

Структура спроса по профилю арендатора с января по сентябрь 2020 г. на 75% сформирована тремя сегментами: энергетика и переработка ресурсов (29%), ИТиТ (28%), производство (18%). По сравнению с прошлым годом сократились сделки в таких сегментах, как профессиональные услуги (с 14% до 6%), торговля (с 8% до 6%), строительство и девелопмент (с 7% до 4%).

### Распределение сделок по профилю арендатора



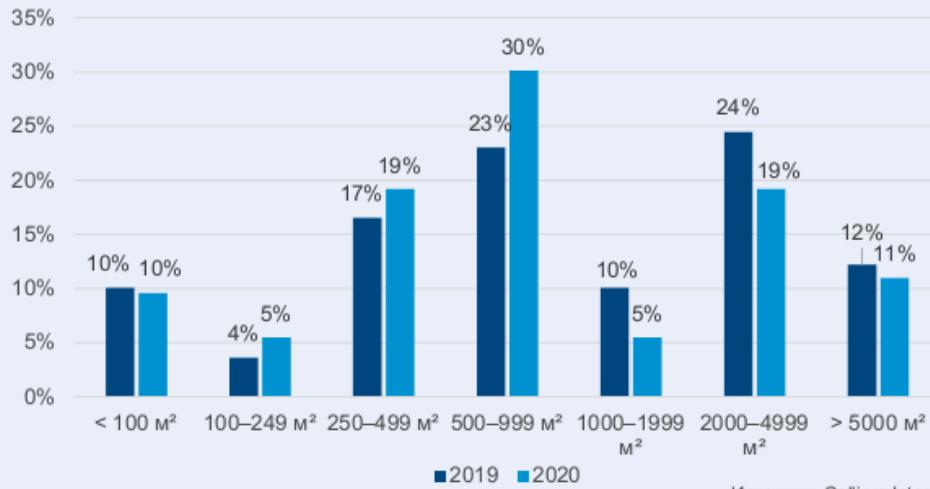
Источник: Colliers International

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объём сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Средняя площадь сделки – ок. 500 кв.м, наиболее востребованы Центральный и Московский районы.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкамиготовой инфраструктуре на таких объектах. Эксперты предполагают, что в 2021-2022 гг. стоит ожидать бум открытия коворкингов и гибких офисных пространств.

### Распределение сделок в I-III кв. 2019/2020

по арендованной площади,  
% по количеству

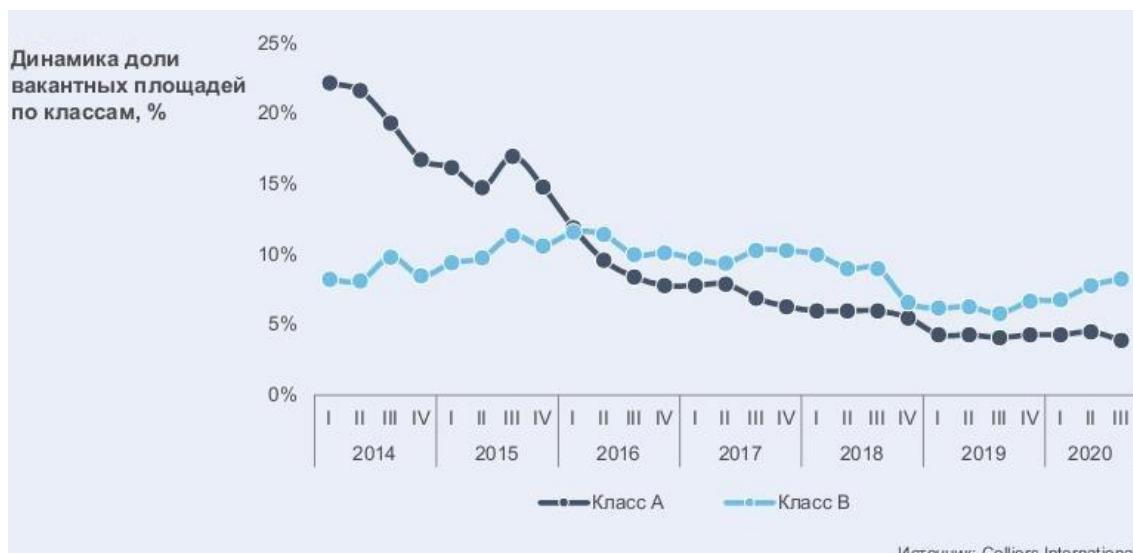


Источник: Colliers International

Уровень вакантности за III квартал не претерпел существенных корректировок, составив 6,7%, или 243 тыс. м<sup>2</sup>. При этом за последние 12 месяцев доля свободных площадей увеличилась на 1,6 п.п. – годом ранее объем свободного предложения по итогам III квартала составлял 224 тыс. м<sup>2</sup>, или 5,1%. Последствия первой волны пандемии, а также меры самоизоляции и перевод офисных сотрудников на удаленную работу замедлили бизнес-активность во II квартале 2020 г. В III квартале рынок офисной недвижимости возобновил свою активность. Арендаторы снова рассматривают возможности для переезда либо ведут переговоры с текущими собственниками.

Компании, успешно прошедшие ограничения пандемии, готовы улучшать свои условия. Арендаторы, столкнувшиеся со сложностями, ищут варианты оптимизации офисных площадей, интересуются размещениями в коворкингах и офисах с более выгодными коммерческими предложениями.

Доля свободных площадей в классе А по итогам III квартала уменьшилась на 1,2 п.п. и достигла 3,3%. Вакантность в офисных помещениях класса В, наоборот, увеличилась на 0,5 п.п. и достигла 8,3%.



Источник: Colliers International



Источник: Colliers International

Наибольший процент свободных помещений приходится на Фрунзенский район, где вакантность выросла на 2,7 п.п. и достигла 17%. Чуть меньшая доля свободных площадей приходится на Невский (11,6%) и Центральный (11,5%) районы.

Уменьшение вакантности произошло в нескольких частях Санкт-Петербурга. Самое большое сокращение свободных площадей зафиксировано в Адмиралтейском районе (с 8,2% до 4,2%) и в Выборгском районе (с 7,2% до 6%).

До конца 2020 г. планируется ввести в эксплуатацию еще около 133 тыс. м<sup>2</sup> офисов. Не исключено, что ввод части бизнес-центров будет перенесен на начало 2021 года, когда будет большее понимание последствий текущей второй волны пандемии и поведение потенциальных арендаторов станет более прогнозируемым.

В октябре и декабре появилась информация о четырех проектах офисных или многофункциональных объектов. Например, МФК на углу Богатырского пр. и пр. Испытателей, где на участке в 15 тыс. кв.м предполагается строительство здания площадью 120 тыс. кв.м, в том числе 50 тыс. кв.м запланировано под бизнес-центр. Проект отличается необычным архитектурным решением в стиле супрематизма. Также представлен проект реконструкции здания телекомпании на ул. Чапыгина, д. 6. Проект предполагает организацию многофункционального крытого пространства, в том числе офисов и коворкинга. Предполагаемый размер инвестиций – 250 млн. евро.

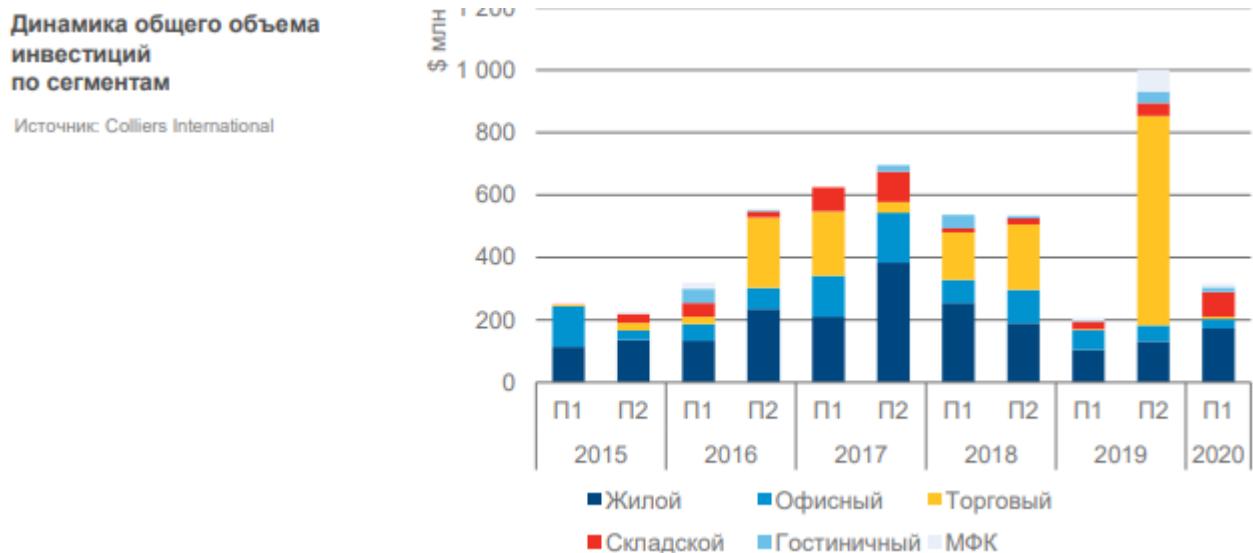
Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать ряд тенденций российского рынка, следующего в этом за общемировым. Среди тенденций чаще всего называют: гибкий подход к размещению, готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению. Также ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов. Арендаторы всё больше заинтересованы в гибких пространствах, позволяющих трансформировать занимаемые площади. Инвесторы рассматривают проекты по открытию коворкингов в

периферийных районах города; например, таким объектом должен стать коворкинг 500 кв.м в квартале «Янила» (в пгт. Янино) в 2022 г.

По мнению аналитиков группы компаний «IB Group», восстановление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее 2022 г.

#### **Цены, ставки аренды, доходность на рынке офисно-торговой недвижимости**

По цели использования приобретенных активов в I полугодии 2020 г. преобладают вложения средств с целью генерации арендного дохода: объем инвестиций в такие объекты составил 86% от общего объема сделок с готовыми активами, в прошлом году этот показатель был на уровне 73%.



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

**ПО ДАННЫМ ОПРОСА**

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
<b>ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ</b>						
A	80 000	250 000	150 000	70 000	200 000	130 000
B	55 000	180 000	95 000	45 000	150 000	100 000
C	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
<b>ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ</b>						
	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>

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

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

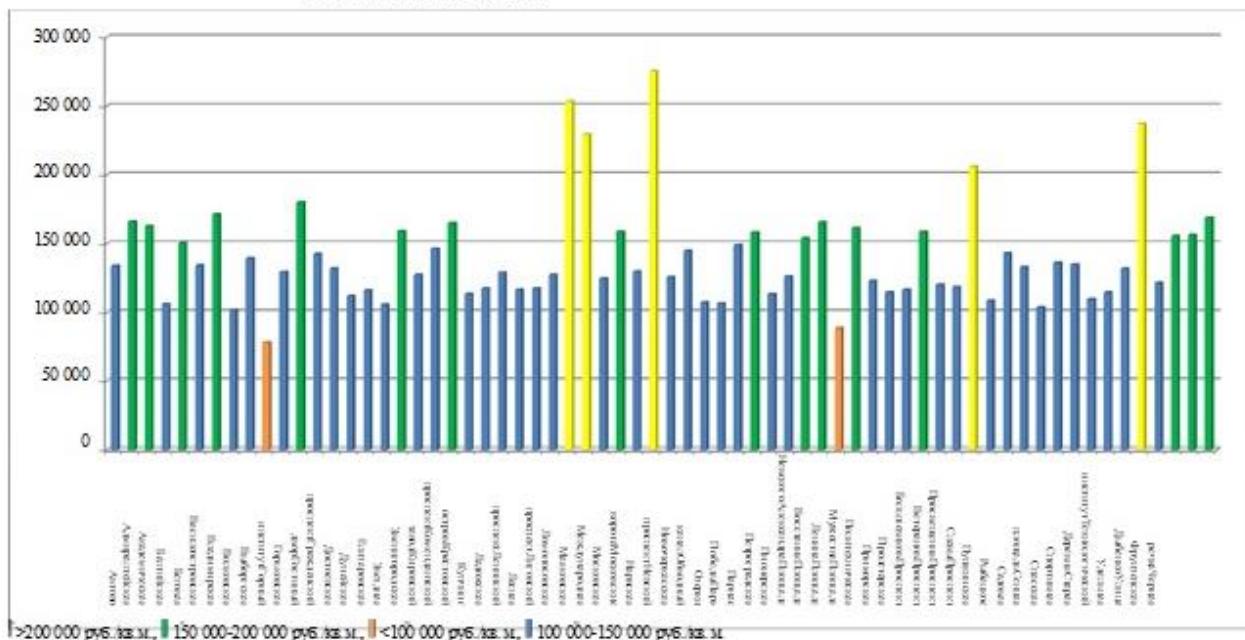
### Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб/кв.м ПО ДАННЫМ ФИ

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

### ВЛИЯНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ОБЪЕКТА НА ЦЕНУ



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



По итогам IV квартала 2020 г. уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7 тыс.руб./кв.м, арендных ставок – 720-820 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП»).

В начале года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения рынка недвижимости в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов, причём по активности инвесторов данный сектор к концу лета приближался к «доковидному» уровню, однако осенью показатели снова снизились, хоть и не так сильно, как во втором квартале.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвёртом квартале состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за этот год: девять сделок. Самая значительная – продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости. В том числе аренда 3 тыс. кв.м в БЦ «Leader Tower»(класс А, 49 тыс. кв.м) на пл. Конституции, д. 3, корп. 2.Ставки на объекте от 1000 до 1900 руб./кв.м в мес.

**Крупные сделки на рынке офисной недвижимости**

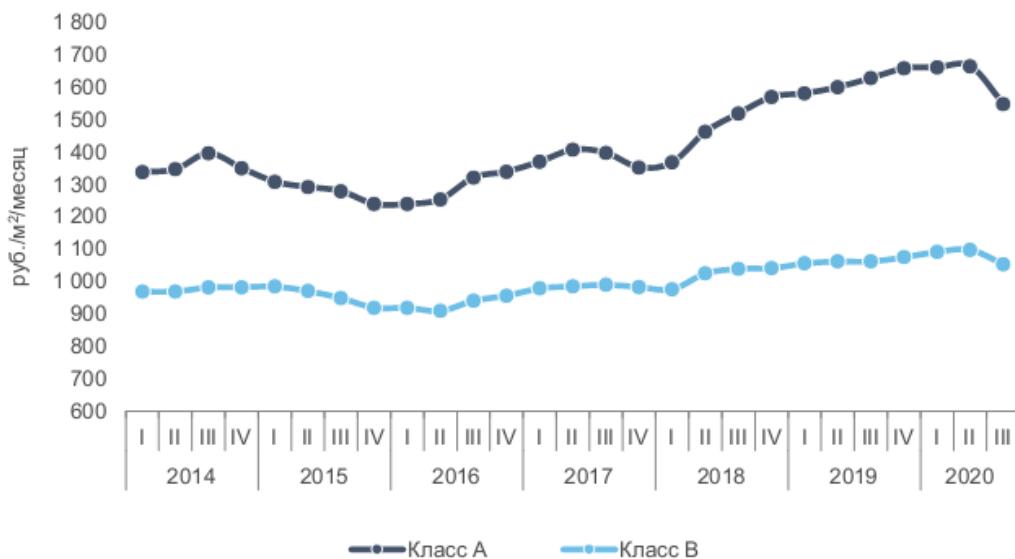
Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
<b>Сделки по продаже</b>			
БЦ "Нонбланк" (Б. Сампсониевский, 4-6; класс А; 8,9 тыс. кв.м)	октябрь	"Норд Вуд"	Аукцион РАД: 593,4 млн руб. (ок. 66,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Трейс" (Б. Сампсониевский, 42; класс В; 1,58 тыс. кв.м)	ноябрь	частный инвестор	Экспертная оценка: 125-135 млн руб. (ок. 80-85 тыс. руб./кв.м)
Здание офисного назначения (ул. Марата, 92; класс В; 2,56 тыс. кв.м)	ноябрь	девелопер	Экспертная оценка: 200-230 млн руб. (ок. 80-90 тыс. руб./кв.м)
Помещение офисного назначения в памятнике регионального значения "Дом Г.И. Гансена" (М. Конюшенная ул., 16/26; класс А, 5,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Первый" (А. Ракшин)	800 млн руб. (153,8 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Сампсониевский" (Б. Сампсониевский пр., 32; класс В; 41,6 тыс. кв.м)	ноябрь	"Статус"	1,04 млрд руб. (25 тыс. руб./кв.м)
2,5 тыс. кв.м в офисном здании (особняк Серебряковой, наб. Кутузова, 22 / Гагаринская ул., 2; класс В; 3,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Европейский университет в Санкт-Петербурге"	Аукцион РАД: 250 млн руб. (100 тыс. руб./кв.м)
Комплекс зданий фабрики "Светоч" (Б. Пушкарская ул., 10; 15 тыс. кв.м) под ОДЗ	декабрь	"Тим Кэпитал"	Экспертная оценка: 600-675 млн руб. (40-45 тыс. руб./кв.м)
Бизнес-центр (Галерная ул., 20; класс С; 11,6 тыс. кв.м) с возможной реконструкцией под апартаменты	декабрь	"Еврострой"	Экспертная оценка: 1 млрд руб. (ок. 86 тыс. руб./кв.м)
Здание (Конюшенная пл., 2; 7,5 тыс. кв.м, участок – 3,37 тыс. кв.м); объект культурного наследия в разрушенном состоянии	декабрь	"Ланселот"	Аукцион: 1,15 млрд руб. (153,3 тыс. руб./кв.м)
<b>Сделки по аренде</b>			
3 тыс. кв.м в БЦ "Leader Tower" (пл. Конституции, 3, к. 2; класс А; 49 тыс. кв.м)	октябрь	"НИПИГАЗ"	Ставки на объекте: 1000-1900 руб./кв.м в мес.
0,8 тыс. кв.м в БЦ "Механобр" (22-я линия В.О., 3, к. 10; класс В; 30 тыс. кв.м)	декабрь	"Hosser Telecom Solutions"	Ставки на объекте: от 1200 руб./кв.м в мес.
0,52 тыс. кв.м в БЦ "Премьер Лига" (Лиговский пр., 226, с. 1, класс В; 18 тыс. кв.м)	декабрь	"Югория"	Ставки на объекте: 1350-1500 руб./кв.м в мес.

Источник: АЙБИ ГРУПП

На фоне возобновления активности арендаторов собственники бизнес-центров стремятся оставаться конкурентоспособными и соответствовать рынку – арендодатели, которые раньше предлагали помещения по ставке выше рыночной для данного класса и локации, корректируют свои ожидания в соответствии с рынком.

По данным Colliers International, по итогам III квартала средняя ставка аренды сократилась на 3,2% до 1 166 руб./м<sup>2</sup>/мес., что сопоставимо с уровнем III квартала 2018 г. – 1 157 руб./м<sup>2</sup>/мес. без учета НДС.

**Динамика ставок аренды по классам, руб./м<sup>2</sup>/мес.  
(включая ОРЕХ, не включая НДС)**



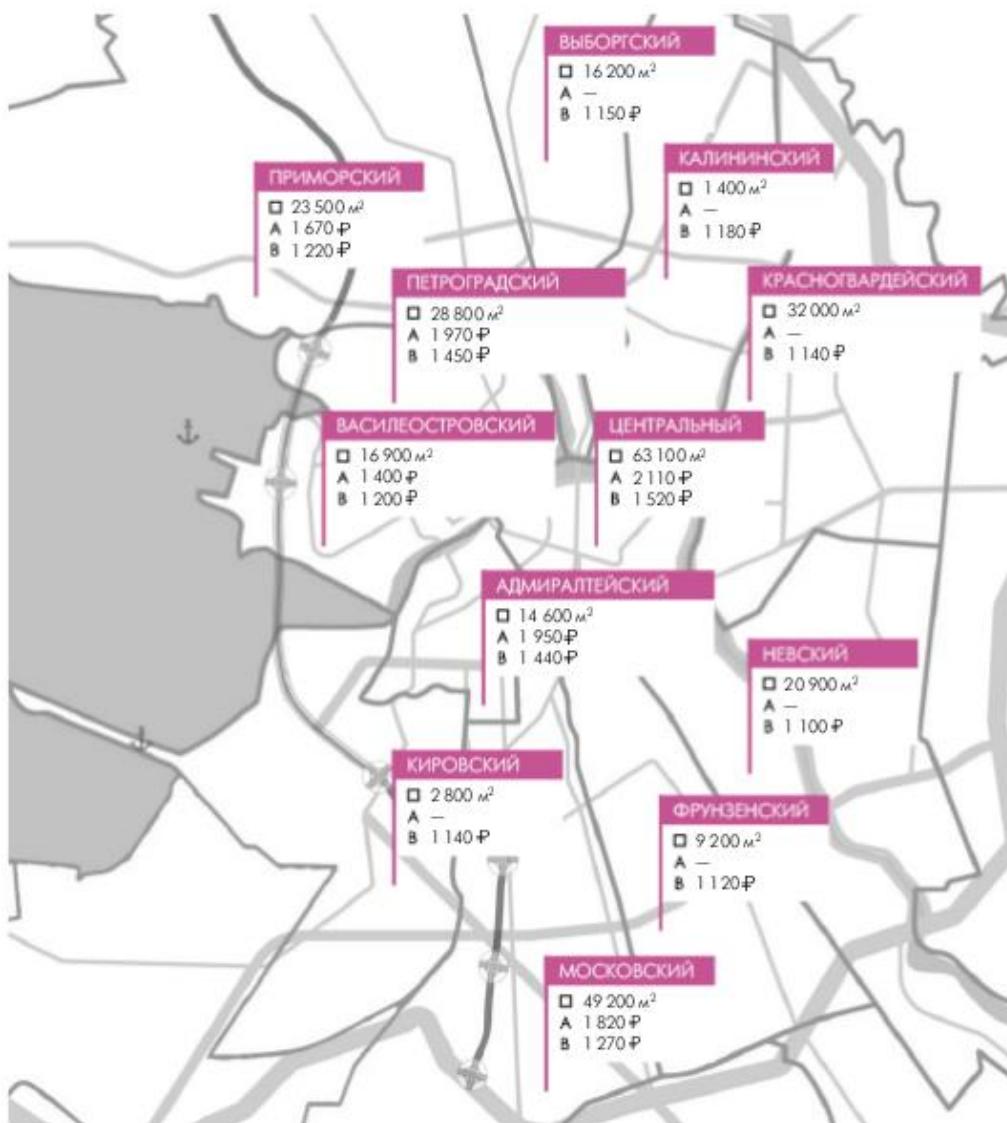
Источник: Colliers International

Согласно данным компании Maris Properties, средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября текущего года составляет 1 970 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы. За первые девять месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно выросла (+0,5%).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 310 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы. Рост составил +3,1% по сравнению с декабрем 2019 года.

ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 3 КВАРТАЛА 2020 ГОДА

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Пандемия коронавируса и режим самоизоляции значительно повлияли на формат работы многих компаний, которые вынужденно перевели большую часть сотрудников на удаленную работу. Различные корпоративные опросы, в том числе глобальный опрос, проведенный Colliers International, показали, что до 80% офисных сотрудников готовы 1-2 дня в неделю работать из дома. Однако это не станет причиной массового отказа от офисов – данный факт увеличит востребованность гибких офисных решений с возможностью организации все большего количества незакрепленных рабочих мест.

Арендаторы, столкнувшиеся в этот период с существенным снижением денежного потока, вынуждены сокращать занимаемые офисы или переезжать в БЦ с более низкими ставками.

Поскольку далеко не все компании имеют возможность отказаться от части арендуемых площадей раньше срока окончания договора аренды, появившиеся излишки площадей выходят на рынок в качестве субаренды, о чем свидетельствует рост подобного предложения. По оценкам специалистов Colliers International, вышеописанные обстоятельства будут влиять на повышение вакантности на рынке во второй половине 2020 г. При этом резкого роста доли свободных площадей не произойдет — объем ввода новых спекулятивных офисов будет невысоким.

Экономическая нестабильность и влияние COVID-19 будут оказывать давление на офисный спрос в ближайшей перспективе. По прогнозам, объем новых сделок на рынке продолжит сокращаться. В то же время наблюдается увеличение запросов на пересогласование условий аренды – корпоративные клиенты находятся в поисках оптимальной организации своего офисного пространства.

Перечисленные факторы приведут к небольшому снижению средних ставок аренды, при этом наиболее ощутимо этот тренд проявится в сегменте БЦ класса В. С ростом объема свободных офисов, усилением конкуренции за

арендатора и отрицательной динамикой спроса во II полугодии собственники вынуждены будут предлагать наиболее привлекательные коммерческие условия.

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 оснащенности, 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 ресепшина 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 Becar 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 (зароботная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) – 4-7%<sup>10</sup>.

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 расходов<sup>11</sup>:

№ п/п	Показатель	Доля в арендной ставке, %
<b>Структура коммунальных платежей по их видам</b>		
1	Электроэнергия, %	4,16%
2	Вода и канализация, %	0,48%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	3,36%
	<b>Итого доля коммунальных платежей в арендной ставке, %</b>	<b>8,00%</b>
<b>Структура эксплуатационных расходов по их видам</b>		

<sup>10</sup> - 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](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/440/Prognoz_2016-2017.pdf)

<sup>11</sup> - Источник: В. А. Вольнова. Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом // Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 (108), 2011 г.

1	<b>Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %</b>	<b>3,40%</b>
2	<b>Услуги связи, %</b>	<b>6,60%</b>
3	<b>Уборка помещений, %</b>	<b>6,00%</b>
4	<b>Уборка территории и вывоз мусора, %</b>	<b>0,40%</b>
5	<b>СЭС и дезинфекция, %</b>	<b>0,20%</b>
6	<b>Содержание лифтов, %</b>	<b>0,20%</b>
7	<b>Техобслуживание, %</b>	<b>3,20%</b>
<b>Итого доля эксплуатационных платежей в арендной ставке, %</b>		<b>20,00%</b>

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 первого полугодия 2020 года.



Источник: [https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview\\_StPetersburg-H1-2020\\_RUS](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS)

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

По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%-9,0%.

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 строенные 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 свободного назначения в пос. Парголово и ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Таблица 5

### ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муриńskое городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	50,6	183,3	98,0	122,0	190,9
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))	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	6 050 000	19 000 000	9 500 000	17 990 000	20 045 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	119 565	103 655	96 939	147 459	105 003
Источник информации	Александр, +7 981 337-00-78, <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/</a>	Михаил, +7-911-810-03-04, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_183.3_m_1926156060">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_183.3_m_1926156060</a>	АН Школа Недвижимости, +7 958 773-56-63, <a href="https://cre.mirkvartir.ru/256071170/">https://cre.mirkvartir.ru/256071170/</a>	Ефремов Сергей, +7-965-083-63-65, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400</a>	АН Школа Недвижимости, Александр Егоров, +7 958 773-56-63, <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/700229554.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/700229554.html</a>

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемому помещению достаточно широкий и составляет **97-147 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 6-10%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа, например, на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определён по данным Статистического бюллетеня Банка России №12 (331), стр.126. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в октябре 2020г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 6,025% годовых в рублях<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> - Источник: [http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31810/Bbs2012\\_r.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31810/Bbs2012_r.pdf).

**2. Условия рынка (скидка с цены предложения).** Как правило, офисно-торговая недвижимость предлагается к продаже с учетом скидки на торг. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой может составлять от 6,0% до 16,3%, в зависимости от параметров объекта – местоположения, площади, технического состояния, характеристики входа, инженерного обеспечения, наличия парковки, класса объекта.

Данные приведены по результатам опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертиз оценок характеристик рынка недвижимости в 2020 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур).

#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

#### Значения скидки на торг в г. Санкт-Петербург по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 88

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10,0%	7,3% 12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,7% 13,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0% 11,8%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,2% 12,3%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9% 12,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,0%	9,6% 16,3%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2020, стр. 314, таблица 188

**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 экспертиз оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России).

Коэффициенты, определяющие различие цен торгово-офисной недвижимости, в зависимости от местоположения представлены в таблице ниже.

#### Значения территориальных коэффициентов в г. Санкт-Петербург и границы расширенных интервалов

Таблица 30

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города	0,89	0,85 0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,79 0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73 0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,65	0,60 0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,69 0,78

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 68, таблица 30

### 3. Расстояние до метро (в минутах пешком)

Локальные особенности местоположения – в частности близость станций метро оказывают существенное влияние на стоимость офисно-торговой недвижимости.

Корректирующие коэффициенты на расстояние до метро по данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

#### **Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для удельных цен/арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Санкт-Петербург**

Таблица 36

объект оценки	расстояние до метро, мин/пешком	цены				
		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
	до 5	<b>1,00</b>	1,22	1,30	1,44	1,60
	5-15	0,82	<b>1,00</b>	1,07	1,19	1,31
	15-30	0,77	0,94	<b>1,00</b>	1,11	1,23
	30-60	0,69	0,84	0,90	<b>1,00</b>	1,10
	60-90	0,63	0,76	0,81	0,91	<b>1,00</b>

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 79, таблица 36

**4. 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 дороже, чем помещения, окна которых выходят во двор. На данную корректировку влияют уровень активности улицы, важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной линии» по данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

#### **Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 32.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76 0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73 0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74 0,88

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 71, таблица 32

### 5. Состояние отделки (тип ремонта)

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

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки по данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

### Матрицы коэффициентов

Таблица 76

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 131, таблица 76

**6. Физическое состояние объекта.** Критерием оценки физического (технического) состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования объекта оценки является величина физического износа. Степень физического износа влияет на потребительские свойства недвижимости. Очевидно, что здания и помещения в более хорошем техническом состоянии стоят дороже, чем в худшем.

Состояние помещений классифицировалось в соответствии с их качественными характеристиками:

Техническое состояние	Качественные характеристики
Евростандарт	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
Отличное	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
Хорошее (нормальное)	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волнистые трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Удовлетворительное	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Источник: Модель определения стоимости права собственности II квартал 2020 года ГУП ГУИОН, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/828/Model\\_stoimosti\\_2\\_kv\\_2020.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/828/Model_stoimosti_2_kv_2020.pdf)

Корректирующие коэффициенты на состояние помещения, рассчитанные ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга в исследовании «Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки», представлены в таблице ниже.

### Корректирующие коэффициенты на состояние

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

Источник: Модель определения стоимости права собственности III квартал 2020 года ГУП ГУИОН, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/882/Model\\_stoimosti\\_3\\_kv\\_2020.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/882/Model_stoimosti_3_kv_2020.pdf)

**7. Тип парковки.** Наличие благоустроенной парковки в непосредственной близости от объекта увеличивает стоимость помещений. Дефицит предложения парковочных мест оказывает значительное влияние на стоимость офисно-торговой недвижимости, особенно в центральных частях города.

Корректирующие коэффициенты на тип парковки по данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

#### Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 45

Цены/арендуемые ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 90, таблица 45

**8. Общая площадь помещения.** Небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты. Это связано с тем, что потенциальных покупателей (арендаторов) на небольшие помещение больше в количественном выражении. Таким образом, чем большее помещение предлагается для продажи или аренды, тем на большую скидку может претендовать покупатель. Также сказывается принцип «оптом – дешевле».

Корректирующие коэффициенты на площадь помещения по данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, усредненные по городам России

Таблица 49

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 98, таблица 49

**8. Этаж.** С точки зрения коммерческого использования 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). Очевидно, что помещения под коммерческие цели, расположенные на первом этаже являются более привлекательными для предпринимателей и поэтому продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения на средних и, тем более, последних этажах.

Согласно исследованию ГУП ГУИОН, для нежилых помещений, в зависимости от этажа расположения устанавливаются следующие коэффициенты влияния на цены продажи и ставки арендной платы<sup>13</sup>:

<sup>13</sup> Модель определения стоимости права собственности III квартал 2020 года ГУП ГУИОН, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/882/Model\\_stoimosti\\_3\\_kv\\_2020.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/882/Model_stoimosti_3_kv_2020.pdf)  
Источник: Модель определения арендной платы III квартал 2020 года ГУП ГУИОН, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/878/Model\\_arenda\\_3\\_kv\\_2020.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/878/Model_arenda_3_kv_2020.pdf)

### 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. Наличие отдельного входа.** Для коммерческих помещений важное значение имеет расположение входа. Очевидно, что коммерческие помещения, имеющие отдельный вход с улицы стоят на рынке дороже, чем помещения не имеющие отдельного входа.

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа по данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

### Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

Таблица 62

г. Санкт-Петербург (цены)			
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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 115, таблица 62

### 10. Недозагрузка помещений при сдаче в аренду.

Согласно исследованиям ГУП «Гуйон» Санкт-Петербурга:

- Срок аренды коммерческой недвижимости может составлять от 11 мес. до 5 лет<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> 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](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/775/Prognoz_ZAKS_2018-2019.pdf).

- Срок экспозиции<sup>15</sup> 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 торговых помещений можно разделить на 4 группы. 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 ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,50
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями, наличие витринных окон	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, 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-еполугодие 2020 года и 2021год, таблица 3.1., стр. 16

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-еполугодие 2020года и 2021год, 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 III квартала 2020 г. достиг отметки 3,65 млн м<sup>2</sup>.
- В четвёртом квартале 2020 г. состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за этот год: девять сделок. Самая значительная – продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).
- Объем сделок за III квартал 2020 г. составил более 33 тыс. м<sup>2</sup>, при этом объем чистого поглощения за тот же период показал положительное значение и достиг 27 тыс. м<sup>2</sup>.
- Структура спроса по профилю арендатора с января по сентябрь 2020 г. на 75% сформирована тремя сегментами: энергетика и переработка ресурсов (29%), ИТиТ (28%), производство (18%).

<sup>15</sup> Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на 2-еполугодие 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](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf)

- Средняя площадь сделки – около 500 кв.м, наиболее востребованы Центральный и Московский районы.
- Доля свободных площадей в классе А по итогам III квартала уменьшилась на 1,2 п.п. и достигла 3,3%. Вакантность в офисных помещениях класса В, наоборот, увеличилась на 0,5 п.п. и достигла 8,3%.
- По итогам IV квартала 2020 г. уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7 тыс.руб./кв.м, арендных ставок – 720-820 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП»).
- Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости составила по итогам первого полугодия 2020 года – 9% (данные Colliers International). По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%-9,0%.
- Экономическая нестабильность и влияние COVID-19 будут оказывать давление на офисный спрос в ближайшей перспективе.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта) диапазон средневзвешенных арендных ставок по предложению на аналогичные помещения свободного назначения составляет 9600-17600 руб/кв.м/год. 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 97-147 тыс.руб/кв.м. Стоимость 1 кв.м. помещения зависит от местоположения, состояния помещений, площади, этажности, типа входа, наличия организованной парковки.

Источники:

Colliers International, [https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office-market-overview\\_stpetersburg\\_q3-2020\\_rus](https://www2.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office-market-overview_stpetersburg_q3-2020_rus);  
[https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview\\_StPetersburg-H1-2020\\_RUS](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS);  
NAI Becar, <http://naibecar.com/research/>;  
Maris Properties, [https://maris-spb.ru/files/download/?file=maris-cbre\\_obzor\\_rynska\\_nedvizhimosti\\_3\\_kv\\_2020.pdf](https://maris-spb.ru/files/download/?file=maris-cbre_obzor_rynska_nedvizhimosti_3_kv_2020.pdf);  
АйБи ГРУПП, [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2020/4Q/2020.04\\_1\\_office.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_1_office.pdf);  
<https://cre.ru/analytics/78169>;  
[https://spb.arendator.ru/articles/167694-tendencii\\_rynska\\_v\\_sankt-peterburge\\_3\\_kvartal\\_2019/](https://spb.arendator.ru/articles/167694-tendencii_rynska_v_sankt-peterburge_3_kvartal_2019/);  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/440/Prognos\\_2016-2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/440/Prognos_2016-2017.pdf);  
[http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf);  
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», <https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/files/5d42bf6e9f12f.pdf>

## 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 торгово-офисные 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, воспроизведения 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 (воспроизведение 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 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;

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 воспроизведение или замещение здания, приходящуюся на оцениваемое помещение, а также стоимость доли земельного участка. Погрешности в расчёте затрат на воспроизведение 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 функционирование 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 «оferта» и «публичная оferта» (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 отдается 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, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 8.

Таблица 8

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\***

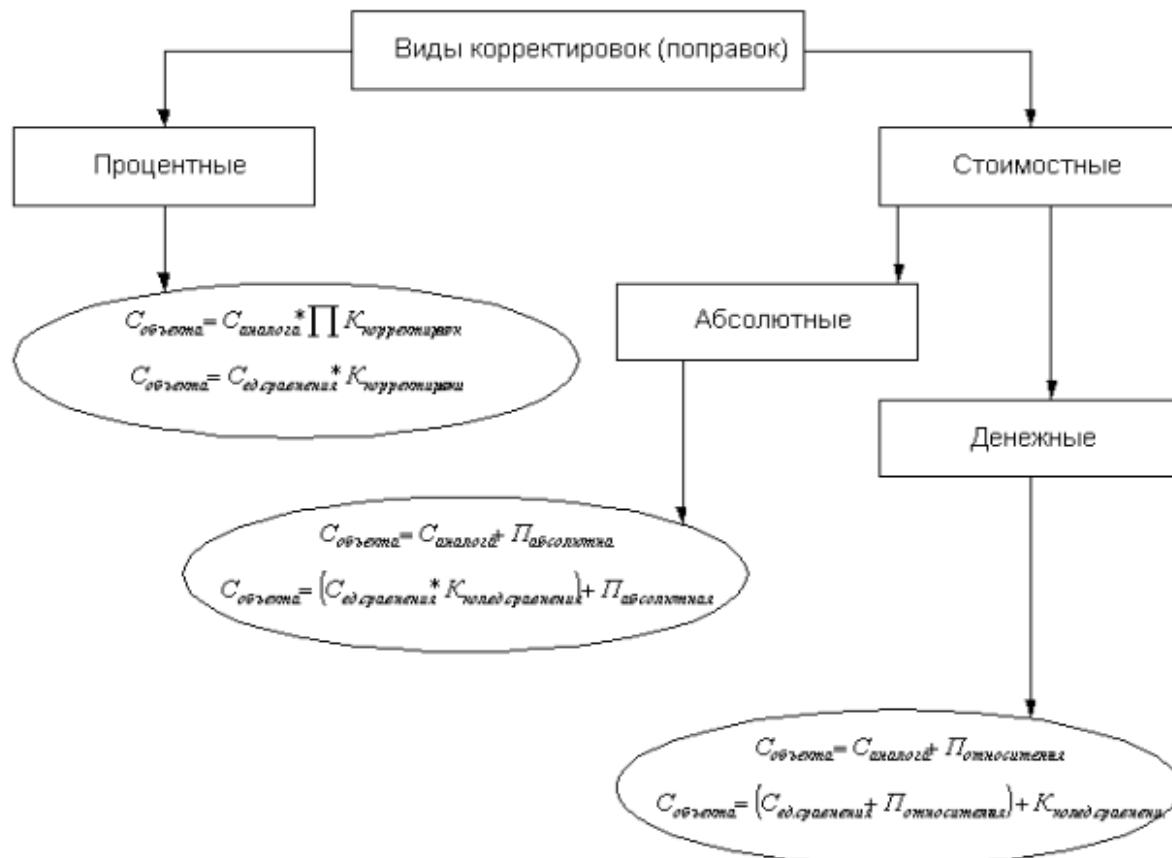
Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	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 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муриńskое городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	50,6	183,3	98,0	122,0	190,9
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))	17.02.2021	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	?	6 050 000	19 000 000	9 500 000	17 990 000	20 045 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	?	119 565	103 655	96 939	147 459	105 003
Источник информации		Александр, +7 981 337-00-78, <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/</a>	Михаил, +7-911-810-03-04, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_183.3_m_1926156060">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_183.3_m_1926156060</a>	АН Школа Недвижимости, +7 958 773-56-63, <a href="https://cre.mirkvartir.ru/256071170/">https://cre.mirkvartir.ru/256071170/</a>	Ефремов Сергей, +7-965-083-63-65, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschie_svobodnogo_naznacheniya_12_2_m_1953248400">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschie_svobodnogo_naznacheniya_12_2_m_1953248400</a>	АН Школа Недвижимости, Александр Егоров, +7 958 773-56-63, <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/700229554.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/700229554.html</a>

\* - 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 – понижающий<sup>16</sup>.

#### 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)),

<sup>16</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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

### 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 у торговывание.

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 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 в 2020 году (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур).

### **Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

#### **Значения скидки на торг в г. Санкт-Петербург по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов**

Таблица 88

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10,0%	7,3% 12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,7% 13,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0% 11,8%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,2% 12,3%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9% 12,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,0%	9,6% 16,3%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2020, стр. 314, таблица 188

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту помещений свободного назначения, то скидка на торг по объектам-аналогам №1-5 была принята равной среднему значению по объектам свободного назначения и составила 9,9% 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;
- Состояние отделки (тип ремонта);
- Физическое состояние объекта;
- 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 на расположение относительно «красной линии» 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России). Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной линии» представлены в таблице ниже.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 32.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 71, таблица 32

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 № 1, 2, 3, 5 составила +14% (=1/0,88-1).

### 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 армстронг; 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 объема 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 оформление 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

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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России):

#### Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметич-	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 140, таблица 82

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги без отделки, то корректировка не вводилась.

#### 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

## 2.8. Корректировка на общую площадь помещения

По результатам маркетингового исследования в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на офисных помещениях, площадь которых до 150 м<sup>2</sup>. На помещения большей площади несколько сложнее найти покупателей. Соответственно, при прочих равных условиях максимальную стоимость квадратного метра имеют помещения площадью до 150 м<sup>2</sup>. Таким образом, чем большее помещение предлагается к продаже, тем на большую скидку может претендовать покупатель, сказывается принцип «оптом – дешевле».

Для расчета величины корректировки на площадь 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России). Корректирующие коэффициенты на площадь помещения представлены в таблице ниже.

**Корректирующие коэффициенты на площадь**

		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 98, таблица 49

## 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.

Корректировка на наличие отдельного входа по объектам-аналогам не потребовалась, поскольку объект оценки и данные 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
<b>Последовательные корректировки:</b>						
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
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>119 565</b>	<b>103 655</b>	<b>96 939</b>	<b>147 459</b>	<b>105 003</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>119 565</b>	<b>103 655</b>	<b>96 939</b>	<b>147 459</b>	<b>105 003</b>
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>119 565</b>	<b>103 655</b>	<b>96 939</b>	<b>147 459</b>	<b>105 003</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
Корректировка, руб/кв.м.		-11 837	-10 262	-9 597	-14 598	-10 395
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>107 728</b>	<b>93 393</b>	<b>87 342</b>	<b>132 861</b>	<b>94 607</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.02.2021	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>107 728</b>	<b>93 393</b>	<b>87 342</b>	<b>132 861</b>	<b>94 607</b>
<b>Независимые (кумулятивные) корректировки:</b>						
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 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1
Корректировка, %		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор
Корректировка, %		<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		14 690	12 735	11 910	0	12 901
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка,		0	0	0	0	0

руб/кв.м.						
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	50,6	183,3	98	122	190,9
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13%</b>	<b>0%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		-14 005	0	-11 354	-17 272	0
Этаж	1	1	1	1	1	1
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>1%</b>	<b>14%</b>	<b>1%</b>	<b>-13%</b>	<b>14%</b>
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		686	12 735	556	-17 272	12 901
<b>Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>108 414</b>	<b>106 129</b>	<b>87 898</b>	<b>115 589</b>	<b>107 508</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		37%	24%	37%	23%	24%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		2,7	4,2	2,7	4,4	4,2
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,15</b>	<b>0,23</b>	<b>0,15</b>	<b>0,24</b>	<b>0,23</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		16 181	24 589	13 119	27 525	24 908
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения с учётом НДС, руб.</b>	<b>106 321</b>					
<b>Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, округленно, руб.</b>	<b>19 310 000</b>					

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:

**19 310 000 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ДЕСЯТЬ 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 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., стандарт - 90,9 кв.м.	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	50,6	183,3	98,0	122,0	190,9
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))	17.02.2021	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	?	6 050 000	19 000 000	9 500 000	17 990 000	20 045 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	?	119 565	103 655	96 939	147 459	105 003
Источник информации		Александр, +7 981 337-00-78, <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/</a>	Михаил, +7-911-810-03-04, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommucheskaya_ned">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommucheskaya_ned</a>	АН Школа Недвижимости, +7 958 773-56-63, <a href="https://cre.mirkvatir.ru/256071170">https://cre.mirkvatir.ru/256071170</a>	Ефремов Сергей, +7-965-083-63-65, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komm">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komm</a>	АН Школа Недвижимости, Александр Егоров, +7 958 773-56-63, <a href="https://www.emls">https://www.emls</a> .

		vizhimost/torgova ya_ploschad_18 3.3_m_19261560 60	/	ercheskaya_ned vizhimost/pomes chenie_svobodn ogo_naznacheni ya_122_m_1953 248400	ru/fullinfo/5/7002 29554.html
--	--	-------------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

\* - 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
<b>Последовательные корректировки:</b>						
Передаваемые права	Право собственности					
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>119 565</b>	<b>103 655</b>	<b>96 939</b>	<b>147 459</b>	<b>105 003</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>119 565</b>	<b>103 655</b>	<b>96 939</b>	<b>147 459</b>	<b>105 003</b>
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>119 565</b>	<b>103 655</b>	<b>96 939</b>	<b>147 459</b>	<b>105 003</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
Корректировка, руб/кв.м.		<b>-11 837</b>	<b>-10 262</b>	<b>-9 597</b>	<b>-14 598</b>	<b>-10 395</b>
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>107 728</b>	<b>93 393</b>	<b>87 342</b>	<b>132 861</b>	<b>94 607</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.02.2021	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.</b>		<b>107 728</b>	<b>93 393</b>	<b>87 342</b>	<b>132 861</b>	<b>94 607</b>
<b>Независимые (кумулятивные) корректировки:</b>						

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 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Муринская дорога, 51к1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор
<b>Корректировка, %</b>		<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		14 690	12 735	11 910	0	12 901
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., стандарт - 90,9 кв.м.	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
<b>Корректировка, %</b>		<b>2,7%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,0%</b>
Корректировка, * руб/кв.м.		2 882	2 882	2 882	2 882	2 882
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	50,6	183,3	98	122	190,9
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13%</b>	<b>0%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		-14 005	0	-11 354	-17 272	0
Этаж	1	1	1	1	1	1
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>3%</b>	<b>17%</b>	<b>4%</b>	<b>-11%</b>	<b>17%</b>
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		3 568	15 618	3 438	-14 390	15 783
<b>Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>111 296</b>	<b>109 011</b>	<b>90 780</b>	<b>118 471</b>	<b>110 391</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		39%	27%	40%	25%	27%

Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		2,6	3,8	2,5	4,0	3,8
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,15</b>	<b>0,23</b>	<b>0,15</b>	<b>0,24</b>	<b>0,23</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		17 132	24 715	13 755	28 524	25 065
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения с учётом НДС, руб.</b>	<b>109 191</b>					
<b>Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, округленно, руб.</b>	<b>21 280 000</b>					

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

**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:**

**21 280 000 (ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ 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  $V_{on}$  объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

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

где:  $V_{on}$  - 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./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, площади 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 использование 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 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, 79к2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Среднее
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	41,0	60,0	379,8	150,0
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))	17.02.2021	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	720 000	684 000	3 646 080	1 800 000
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	17 561	11 400	9 600	12 000
Источник информации		КБ "Петербургская Недвижимость", Лебедев Антон , +7-989-400-25-47, <a href="https://www.avito.ru/sa">https://www.avito.ru/sa</a>	House Estate, Вера Сапрена, +7 812 292-39-94, <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/821772.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/821772.html</a>	АН Школа Недвижимости, Александр Егоров, +7 958 773-56-63, <a href="https://www.emls.ru/">https://www.emls.ru/</a>	Артём, +7-921-561-87-65, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerches">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerches</a>

		nkt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/area_pomescheniya_41_kv.m_v_novom_zhkhargolovo_2016510547		fullinfo/5/700230053.html	kaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_pargolovo_150_m_2060588136
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------	------------------------------------------------------------

\* - 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 экспертиз оценок характеристик рынка недвижимости 2020 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России).

Результаты опроса сведены в таблице ниже.

### **Значения скидки на торг в г. Санкт-Петербург по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов**

Таблица 88

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	5,1% 9,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,3%	6,4% 12,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	5,8% 10,6%
4. Стрит-ритейл	8,6%	5,9% 11,2%
5. Объекты свободного назначения	9,3%	6,6% 11,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,3%	6,3% 12,2%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 156, таблица 88

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту объектов свободного назначения, то для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на предложение по аренде помещений в размере 9,3%.

### 2. Корректировка на местоположение

Потенциал местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. В частности, все 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»

Арендная ставка объекта, расположенного внутри квартала, ниже, чем арендная ставка 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 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 экспертиз оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России), корректирующие коэффициенты в зависимости от влияния тех или иных факторов для офисно-торговых объектов:

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 71, таблица 32

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), Оценщиком было принято решение в рамках данного Отчета использовать корректирующий коэффициент по верхней границе интервала.

Таким образом, учитывая, что объект оценки и объект аналог № 2 выходят на «красную линию» улиц, то корректировка не потребовалась. Для объектов-аналогов №1,3,4, выходящих во двор, корректировка составила +10%( $=1/0,91-1)*100\%$ .

#### 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

Для расчета величины корректировки на состояние отделки были принятые 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России). Корректирующие коэффициенты на состояние отделки представлены в таблице ниже.

#### **Корректирующие коэффициенты на состояние отделки**

Таблица 77

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 132, таблица 77

#### 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 на площадь помещения 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России). Корректирующие коэффициенты на площадь представлены в таблице ниже.

#### **Корректирующие коэффициенты на площадь**

Таблица 50

		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 98, таблица 50.

#### 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.

Корректировка на этаж не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход.

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		17 561	11 400	9 600	12 000
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		17 561	11 400	9 600	12 000
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		17 561	11 400	9 600	12 000

Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с предложения арендной платы, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Корректировка, руб/кв.м./год		-1 633	-1 060	-893	-1 116
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 928</b>	<b>10 340</b>	<b>8 707</b>	<b>10 884</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.02.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка по последовательным корректировкам, руб/кв.м./год</b>		<b>15 928</b>	<b>10 340</b>	<b>8 707</b>	<b>10 884</b>
<b>Независимые (кумулятивные) корректировки:</b>					
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, 79к2
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор
<b>Корректировка, %</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		1 575	0	861	1 076
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Среднее
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-19,0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	-2 068
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	41	60	379,8	150
<b>Корректировка, %</b>		<b>-18%</b>	<b>-10%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		-2 867	-1 034	697	0
Этаж	1	1	1	1	1
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>-8%</b>	<b>-10%</b>	<b>18%</b>	<b>-9%</b>
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		-1 292	-1 034	1 558	-992
<b>Скорректированная арендная ставка по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м./год</b>		<b>14 636</b>	<b>9 306</b>	<b>10 265</b>	<b>9 892</b>

Абсолютная валовая корректировка, %		37%	19%	27%	19%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		2,7	5,2	3,7	5,2
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,16</b>	<b>0,31</b>	<b>0,22</b>	<b>0,31</b>
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 348	2 877	2 253	3 076
<b>Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>10 554</b>				

Таким образом, арендная ставка по помещению 8-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 10 554 руб./кв.м./год (или 879 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 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, 79к2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки	Без отделки 104 кв.м., среднее состояние- 90,9 кв.м.	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Среднее
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	41,0	60,0	379,8	150,0
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))	17.02.2021	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	?	720 000	684 000	3 646 080	1 800 000
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ,	?	17 561	11 400	9 600	12 000

эксплуатации, с учётом НДС, руб/год					
Источник информации		КБ "Петербургская Недвижимость", Лебедев Антон , +7-989-400-25-47, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_41_kv.m_v_novom_zhkhargolovo_2016510547">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_41_kv.m_v_novom_zhkhargolovo_2016510547</a>	House Estate, Вера Сапрена, +7 812 292-39-94, <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/821772.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/821772.html</a>	АН Школа Недвижимости, Александр Егоров, +7 958 773-56-63, <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230053.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230053.html</a>	Артём, +7-921-561-87-65, <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_pargolovo_150_m_2060588136">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_pargolovo_150_m_2060588136</a>

\* - 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
<b>Последовательные корректировки:</b>					
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
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>17 561</b>	<b>11 400</b>	<b>9 600</b>	<b>12 000</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>17 561</b>	<b>11 400</b>	<b>9 600</b>	<b>12 000</b>
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>17 561</b>	<b>11 400</b>	<b>9 600</b>	<b>12 000</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с предложения арендной платы, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Корректировка, руб/кв.м./год		-1 633	-1 060	-893	-1 116
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 928</b>	<b>10 340</b>	<b>8 707</b>	<b>10 884</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	17.02.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка по последовательным корректировкам, руб/кв.м./год</b>		<b>15 928</b>	<b>10 340</b>	<b>8 707</b>	<b>10 884</b>
<b>Независимые (кумулятивные) корректировки:</b>					
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, 79к2
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка,		0	0	0	0

руб/кв.м./год					
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор
<b>Корректировка, %</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		1 575	0	861	1 076
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Состояние отделки	Без отделки 104 кв.м., среднее состояние- 90,9 кв.м.	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Среднее
<b>Корректировка, %</b>		<b>10,9%</b>	<b>10,9%</b>	<b>10,9%</b>	<b>-10,1%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		1 743	1 131	953	-1 103
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	41	60	379,8	150
<b>Корректировка, %</b>		<b>-18%</b>	<b>-10%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		-2 867	-1 034	697	0
Этаж	1	1	1	1	1
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0
<b>Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %</b>		<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>29%</b>	<b>0%</b>
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		451	97	2 510	-27
<b>Скорректированная арендная ставка по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м./год</b>		<b>16 379</b>	<b>10 437</b>	<b>11 218</b>	<b>10 857</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		37%	19%	27%	19%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		2,7	5,2	3,7	5,2
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,16</b>	<b>0,31</b>	<b>0,22</b>	<b>0,31</b>
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 628	3 227	2 462	3 376
<b>Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>11 692</b>				

Таким образом, арендная ставка по помещению 10-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 11 692 руб./кв.м./год (или 974 рублей за 1 кв.м. в месяц).

Также были проанализированы заключенные от имени ЗПИФ недвижимости «Георгиевский» договора аренды части помещения 10-Н.

Согласно условиям договора аренды №ОД-ТДА 3116/20 от 25.12.2020 г.:

- Арендная площадь, часть нежилого помещения 10-Н, составляет 30,6 кв.м.
- Срок договора аренды: согласно п. 2.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (25 декабря 2020 года) и считается заключенным на неопределенный срок.
- Арендная ставка составляет 1200 р. + НДС /кв.м/мес или 44 000 рублей ежемесячный платеж.
- В арендную ставку включены затраты на электричество из расчёта 1000 р./мес. Потребление электроэнергии свыше 1000 р./мес. оплачивается дополнительно.
- Любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в любое время после истечения первых 6 месяцев Срока аренды (независимо от наличия/отсутствия нарушений другой Стороны), уведомив об этом другую Сторону за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- Арендная плата может быть индексирована по соглашению Сторон не чаще 1 раза в год и не ранее чем через 12 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи, и не более чем на 4% от размера арендной платы за предыдущий год.

Согласно условиям договора аренды №1-Г от 27.10.2020г.:

- арендная площадь, часть нежилого помещения 10-Н, площадью 1,0 кв.м.;
- срок договора аренды: договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (27 октября 2020 года) и считается заключенным на неопределенный срок;
- арендная ставка: 1200 р. + НДС /кв.м/мес или 1200 рублей ежемесячный платеж. Дополнительные удержания не предусмотрены договором;
- Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор при нарушении Арендатором условий Договора. Договор аренды считается расторгнутым по истечении пяти дней с даты направления Арендатору уведомления Арендодателя о досрочном расторжении договора.
- Индексации арендной ставки не предусмотрена договором.

**Таким образом, по результатам анализа основных положений договоров аренды, Оценщик пришёл к выводу, что наличие данных договоров не является обременением, поскольку договора заключены на рыночных условиях.**

### 12.1.2. Действительный валовой 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 лет<sup>17</sup>.
- Срок экспозиции<sup>18</sup> 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

<sup>17</sup> 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](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/775/Prognoz_ZAKS_2018-2019.pdf).

<sup>18</sup> Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на 2-еполугодие 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](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf)

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 авансирована. Таким образом, потери от неуплаты арендной платы равны нулю.

## 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 определён 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](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 (охраных 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:

$$RR = (\text{ДВД без учёта НДС} - \text{ОР без учёта НДС}) * (1 - H_{np}) * 6,5\%$$

где:

**RR** – резерв на замещение, руб.;

**ДВД** – действительный валовый доход, руб.;

**ОР** – операционные расходы, руб.;

**H<sub>np</sub>** – 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.

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{\text{NOI}_i}{V_i}$$

Где:

**NOI<sub>i</sub>** – чистый операционный доход (**ЧОД**) *i*-го объекта-аналога;

**V<sub>i</sub>** – 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 торги», 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	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_41_m_naprotiv_ostanovki_2078914456">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_41_m_naprotiv_ostanovki_2078914456</a> ; <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_pomescheniya_41_kv.m_v_novom_zhk_pargolovo_2016510547">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_pomescheniya_41_kv.m_v_novom_zhk_pargolovo_2016510547</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/196307689/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/196307689/</a> ; <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/224387006/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/224387006/</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/700228783.html?source=obj_street">https://www.emls.ru/fullinfo/5/700228783.html?source=obj_street</a> ; <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230708.html?source=obj_street">https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230708.html?source=obj_street</a>
Наименование объектов (назначение)	ПСН (нежилой фонд)	ПСН (нежилой фонд)	ПСН (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 3	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заречная ул., 37
Общая площадь помещения, кв. м	41,0	300,0	468,6
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))	фев.21	фев.21	фев.21
<b>Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.</b>	<b>7 500 000</b>	<b>24 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
Скидка на у торовку с цены предложения, %*	-9,9%	-9,9%	-9,9%
<b>Предполагаемая цена сделки за помещение (с учётом НДС), руб.</b>	<b>6 757 500</b>	<b>21 624 000</b>	<b>72 080 000</b>
<b>Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>17 561</b>	<b>6 600</b>	<b>15 600</b>
Скидка на у торовку с арендной ставки, %*	-9,3%	-9,3%	-9,3%
<b>Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС и скидки, руб/год</b>	<b>15 928</b>	<b>5 986</b>	<b>14 149</b>
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС, руб/год	653 040	1 795 860	6 630 315
Потери от неуплаты и незанятости помещений, сдаваемых в аренду, %	5,6%*	8,3%**	11,1%***
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС, руб/год	616 760	1 646 205	5 893 613
Операционные расходы, в % от ПВД****	18,9%	18,9%	18,9%
Операционные расходы, руб/год	123 425	339 418	1 253 130
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб/год</b>	<b>493 335</b>	<b>1 306 787</b>	<b>4 640 484</b>
<b>Ставка капитализации (ЧОД/Цена сделки), %</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
<b>Среднее значение ставки капитализации, %</b>	<b>6,6%</b>		

\* - данные корректировки приняты равными соответствующим корректировкам, использованным при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

\*\*- Для целей расчёта средний срок договора аренды принят равным 3 года (среднее значение диапазона). Период для сдачи свободных помещений принят равным 3 месяцам, поскольку помещение большой площади (300 кв.м.). Таким образом, потери от незанятости составят 8,3% (= 3мес/(12 мес\*3года)).

\*\*\* - Для целей расчёта средний срок договора аренды принят равным 3 года (среднее значение диапазона). Период для сдачи свободных помещений принят равным 4 месяцам, поскольку помещение большой площади (468,6 кв.м.). Таким образом, потери от незанятости составят 11,1% (= 4мес/(12 мес\*3года)).

\*\*\*\* - значение типовых операционных расходов принято равным 18,9% от потенциального валового дохода согласно данным 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 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России).

**Значения «типовых операционных расходов  
собственника» в процентах от потенциального  
валового дохода и границы интервалов по отдельным  
городам**

Таблица 40

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Прочие торговые и сходные типы объектов				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	21,9%	16,6%	27,1%
2	Санкт-Петербург	18,9%	16,5%	21,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	18,5%	14,1%	22,9%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	19,3%	14,7%	23,9%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	18,0%	13,5%	22,4%
6	Дальневосточные и курортные города	18,6%	13,9%	23,2%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Нижний Новгород-2019, стр. 111, таблица 40

Таким образом, ставка капитализации принята в расчёте на среднем уровне и составила 6,6%.

## 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
<b>Расчёт действительного валового дохода</b>		
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	10 554
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС</b>		
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	% от ПВД	5,6%
	руб.	106 477
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	%	0,0%
	руб.	0
<b>Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС</b>		
	руб.	1 810 114
<b>Постоянные операционные расходы</b>		
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.	15 516 679

Ставка налога на имущество	% от остаточной ст-ти	2,20%
Налог на имущество	руб.	341 367
Ставка страхования	% от остаточной ст-ти	0,055%
Страховой сбор	руб.	10 241
<b>Итого постоянные операционные расходы</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>19,4%</b>
	<b>руб.</b>	<b>351 608</b>
<b>Переменные операционные расходы</b>		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	% от ДВД	10,0%
	руб.	181 011
Техническая эксплуатация	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Резерв на замещение	% от ДВД	2,8%
	руб.	51 526
Коммунальные услуги	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Прочие расходы	% от ДВД	1,0%
	руб.	18 101
<b>Итого переменные операционные расходы</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>13,8%</b>
	<b>руб.</b>	<b>250 639</b>
<b>Всего операционных расходов</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>33,3%</b>
	<b>руб.</b>	<b>602 247</b>
<b>Годовой чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>руб.</b>	<b>1 207 867</b>
Ставка капитализации	%	6,6%
Общая стоимость объекта с учетом НДС	руб.	18 317 903
<b>Общая стоимость объекта с учетом НДС округленно (руб.)</b>	<b>руб.</b>	<b>18 320 000</b>
Стоимость одного кв. м. (руб.)		100 881

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:

**18 320 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

Таблица 18

**ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)**

Показатели	Ед измер	Значения
<b>Расчёт действительного валового дохода</b>		
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	11 692
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 278 801</b>
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	% от ПВД	5,6%
	руб.	126 600
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	%	0,0%
	руб.	0
<b>Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 152 201</b>
<b>Постоянные операционные расходы</b>		
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.	17 749 591
Ставка налога на имущество	% от остаточной ст-ти	2,20%
<b>Налог на имущество</b>	<b>руб.</b>	<b>390 491</b>

<b>Ставка страхования</b>	% от остаточной ст-ти	0,055%
Страховой сбор	руб.	11 715
<b>Итого постоянные операционные расходы</b>	% от ДВД	18,7%
	руб.	402 206
<b>Переменные операционные расходы</b>		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	% от ДВД	10,0%
	руб.	215 220
Техническая эксплуатация	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Резерв на замещение	% от ДВД	2,9%
	руб.	62 089
Коммунальные услуги	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Прочие расходы	% от ДВД	1,0%
	руб.	21 522
<b>Итого переменные операционные расходы</b>	% от ДВД	13,9%
	руб.	298 831
<b>Всего операционных расходов</b>	% от ДВД	32,6%
	руб.	701 036
<b>Годовой чистый операционный доход (ЧОД)</b>	руб.	1 451 165
Ставка капитализации	%	6,6%
Общая стоимость объекта с учетом НДС	руб.	22 007 630
<b>Общая стоимость объекта с учетом НДС округленно (руб.)</b>	руб.	<b>22 010 000</b>
Стоимость одного кв. м. (руб.)		112 930

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:

**22 010 000 (ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ДЕСЯТЬ 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)».

Расчет 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	
<b>Вес подхода</b>	<b>0,00</b>	<b>0,57</b>	<b>0,43</b>

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 презентативной базы по продажам аналогичных помещений.

Расчетный 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	19 310 000	21 280 000
Доходный подход	0,43	18 320 000	22 010 000
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо с учётом НДС, руб.</b>		<b>18 900 000</b>	<b>21 600 000</b>

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 февраля 2021 года составляет, округленно:

#### С УЧЁТОМ НДС:

**40 500 000 (СОРОК МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ**

#### БЕЗ УЧЁТА НДС:

**33 750 000 (ТРИДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) 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	18 900 000	15 750 000
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	21 600 000	18 000 000
<b>Итого</b>			<b>376,5</b>	<b>40 500 000</b>	<b>33 750 000</b>

## 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 предопределенной 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 февраля 2021 года составляет, округленно:**

**С учётом НДС:**

**40 500 000 (СОРОК МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ**

**Без учёта НДС:**

**33 750 000 (ТРИДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) 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	18 900 000	15 750 000
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	21 600 000	18 000 000
<b>Итого</b>			<b>376,5</b>	<b>40 500 000</b>	<b>33 750 000</b>

В соответствие 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»

Дипломированный оценщик  
активов, бизнеса и инвестиций

  
/Коростелева Т.Н./  
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](http://www.bn.ru);
5. Сайт Министерства Экономического развития РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
6. Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, [petrostat.gks.ru](http://petrostat.gks.ru);
7. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru);
8. Сайты интернет, посвящённые продаже недвижимости: <https://rosrealt.ru/>; <https://spb.cian.ru>, [www.emls.ru](http://www.emls.ru); <http://www.restate.ru/>; <http://www.domofond.ru/>; [www.avito.ru](http://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. Ардзинов 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 чём 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 чём 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 о балансовой стоимости Исх.№ 723 от 15.02.2021г., 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

ЦИАН — Яндекс: нашёлся 1 | Купить помещение свободн... | Продаю помещение свободн... +

6 фев, 21:54 17 просмотров, 2 за сегодня

**Свободное назначение, 50,6 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Скачать](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

50,6 м<sup>2</sup> 1 из 24 Этаж Помещение

Парголово!!!! На первом этаже жилого дома. Без отделки. Отдельный вход. Возможное назначение (Магазин, Офис, Склад, Парикмахерская, Бытовые услуги, Банк и другое). (Есть - водоснабжение электроснабжение теплоснабжение канализация). из, лицо), Дальпитерстрой, корпус 27.

adservice.google.ru

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Парголово!!! На первом этаже жилого дома. Без отделки. Отдельный вход. Возможное назначение (Магазин, Офис, Склад, Парикмахерская, Бытовые услуги, Банк и другое). Коммуникации -(Есть - водоснабжение электроснабжение теплоснабжение канализация). Переуступка, я собственник(физ. лицо). Дальпитерстрой, корпус 27.

**Возможное назначение**

Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	6 050 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	119 566 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 3 м

Витринные окна Есть

Вход Общий со двора

Состояние Типовой ремонт

Количество мокрых точек 1

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к2

[Отзывы о сайте](#)

6 050 000 ₽

119 566 ₽ за м<sup>2</sup>

Александр  
+7 981 337-00-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

  
Новый сданный ЖК на Петроградской - Бизнес-класс  
[well-dom.ru](#)  
Квартиры с каминами - Престижный район - Ботанический сад у дома - Двор без машин

[Рассрочка](#) [Ипотека](#)  
[Скидка про 100%](#)  
[предоплате](#)  
[Приходите в шоу-рум](#)

  
Новый сданный ЖК на Петроградской - Бизнес-класс  
[well-dom.ru](#)  
Квартиры с каминами - Престижный район - Ботанический сад у дома - Двор без машин

Яндекс.Директ

14:10 09.02.2021

https://spb.cian.ru/sale/commercial/250268489/

## Аналог 2

**Торговая площадь, 183.3 м<sup>2</sup>** • 19 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 14 января в 16:51



8 911 810-03-04

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Недвижимость Северо-Запада  
Компания  
На Авито с декабря 2016 🌟

[Подписаться на продавца](#)

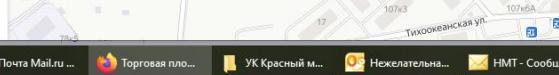
Контактное лицо  
Михаил

№ 1926156060, 4109 (5+)

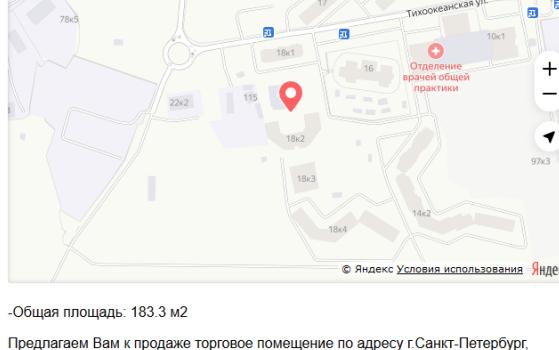


Площадь: 183.3 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 [Скрыть карту ^](#)



Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 [Скрыть карту ^](#)



-Общая площадь: 183.3 м<sup>2</sup>

Предлагаем Вам к продаже торговое помещение по адресу г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, 18к2

-Правильная и удобная свободная планировка

-1-й этаж

-Шикарные высокие потолки

-Высота потолков 6 м

- можно предусмотреть перекрытие и вместо одноэтажного помещения получить двухэтажное.

-Собственный отдельный вход

тихоокеанская - Коммерческая | Торговая площадь, 183.3 м<sup>2</sup> | +

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_183.3\_m\_1926156060

Торговая площадь, 183.3 м<sup>2</sup> 19 000 000 ₽ Михаил 8 911 810-03-04 Написать сообщение

© Яндекс Условия использования Яндекс

-Общая площадь: 183.3 м<sup>2</sup>

Предлагаем Вам к продаже торговое помещение по адресу г.Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Тихоокеанская улица, 18к2

-Правильная и удобная свободная планировка

-1-й этаж

-Шикарные высокие потолки

-Высота потолков 6 м

- можно предусмотреть перекрытие и вместо одноэтажного помещения получить двухэтажное.

-Собственный отдельный вход

-Находится в жилом много квартирном 14-ти этажном доме, что обеспечивает высокую проходимость

-Транспортная доступность обеспечивается Выборгским шоссе.

-Доступны и другие планировки похожей площади.

**Стоимость помещения: 19 000 000 руб.**

Звоните, организуем просмотр в удобное для Вас время. С уважением, Михаил Лунёв. Недвижимость Северо-Запада.

[В](#) [О](#) [F](#) [T](#) [A](#) [С](#) Пожаловаться

**Другие объявления компании**

[1](#) [2](#) [3](#)

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_183.3\_m\_1926156060

### Аналог 3

Я продажа помещения Тихоокеанская | Купить коммерческую недвижимость | Продажа пис (помещение свободного назначения), 98 м<sup>2</sup>, 1/15 этаж | 20 объявлений - Купить помещение

https://cre.mirkvartir.ru/256071170/

256071170 размещено 19.08.20 в 16:17, обновлено 26.01.21 в 04:17 1к1

**МИРКВАРТИР** ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД ИЗБРАННОЕ

9 500 000 ₽ 96 939 ₽/м<sup>2</sup>

% РАССЧИТАТЬ ИПОТЕКУ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: Школа Недвижимости  
Агентство недвижимости  
363 объявления

+7 958 773-56-63

№ 256-071-170



22:42 09.02.2021

Я продажа помещения Тихоокеанская | Купить коммерческую недвижимость | Продажа писн (помещение срочно) | 20 объявлений - Купить помещение | +

https://cre.mirkvartir.ru/256071170/

а помещения Тихоокеанская →

Авиабилеты | Часто посещаемые | Начальная страница | Другие закладки

**ПСН (помещение свободного назначения), 98 м<sup>2</sup>, 1/15 этаж** ❤️ **9 500 000 ₽ 96 939 ₽/м<sup>2</sup>**

размещено 19.08.20 в 16:17, обновлено 26.01.21 в 04:17 | 1

% РАССЧИТАТЬ ИПОТЕКУ | СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



98 м<sup>2</sup>

общая площадь

1 из 15

этаж

9 500 000 ₽

стоимость

Санкт-Петербург, п. Парголово, Тихоокеанская ул., 1к1

EMLS ID 700228052. ОБЪЕКТ 127522 Санкт-Петербург, пос. Парголово Продается просторное помещение коммерческого назначения 98 м на 1-м этаже 15-этажного дома в Парголово, Тихоокеанская улица. Светлые фасады, оригинальная отделка нижних и верхних этажей. Дом с большим количеством квартир расположен в обжитом, динамично развивающемся районе Санкт-Петербурга. Большие перспективы развития бизнеса за счёт плотной застройки района многоэтажными, многоквартирными домами. Удобное транспортное сообщение. ПОМОЖЕМ В ОДОБРЕНИИ ИПОТЕКИ! Документы готовы к продаже. При возникновении дополнительных вопросов - звоните. Возможное назначение (ПСН, Офис, Общепит, Торговая площадь, Бытовые услуги), Юр.статус владельца - Собственность

Связаться с продавцом:

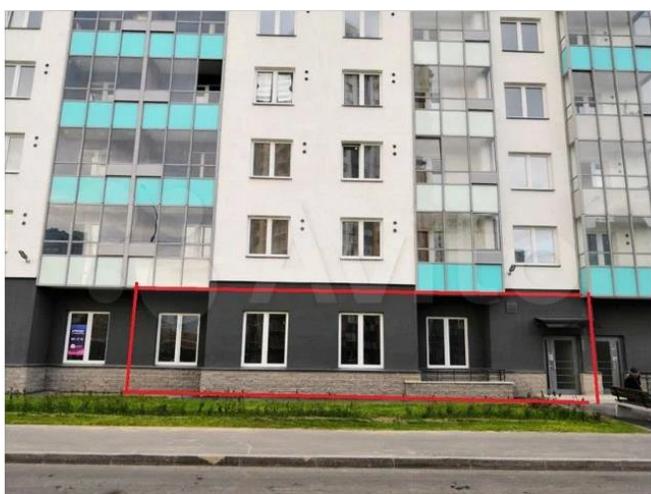
Продажа писн (по... | УК Красный мост | Microsoft Excel - ... | Аналоги - Microso... | 22:43 | 09.02.2021

https://cre.mirkvartir.ru/256071170/

Аналог 4

Помещение свободного назначения, 122 м<sup>2</sup> **17 990 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 января в 15:54



8 965 083-63-65

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Сергей  
Компания  
На Авито с ноября 2011  
Завершено 314 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ефремов Сергей

№ 1953248400, 1115 (+4)

Площадь: 122 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Муринская дорога, 51к1

Отчет 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 по состоянию на 17.02.2021г.

The screenshot shows a listing on the Avito website for a commercial property. The address is given as Murinskaya road, 51 (st. metro Devyatino). The property is 122 m² and is located on the first floor. It features a separate entrance from the facade, an area of 30 kbt, and a height of 3.8m. The listing includes several photos of the interior and exterior, a map showing its location relative to schools, stores, and medical facilities like 'Verный' and 'Detskaya poliklinika № 68...', and contact information for Sergey Efremov (phone: +7 965 083-63-65).

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_122\\_m\\_1953248400](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1953248400)

## Аналог 5

The screenshot shows a listing on the EMLS website for a commercial property in Parfusovskiy district, Tikhookeanskaya ulitsa, 18k2. The property is 105 m² and is located on the first floor. It is a modern building with a green facade. The listing includes a photo of the building, a map showing its location near Komandantskiy prospekt, and contact information for Alexander Nikolaevich Egorov (phone: +7 958 773-56-63).

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/700229554.html>

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

### Аналог 1

Аренда помещения 41 кв.м в новом ЖК Парголово

60 000 ₽ в месяц  
без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 12 января в 15:50

8 989 400-25-47 Написать сообщение  
КБ "Петербургская Недвижимость" Компания На Avito с июня 2013 Подписаться на продавца  
Контактное лицо Лебедев Антон  
№ 2016510547, 432 (+5)

КБ "Петербургская Недвижимость" Продажа, покупка, аренда и оценка готовой коммерческой недвижимости  
Аренда помещения 377 кв.м 499 000 ₽  
Продажа помещения 177, 3 кв.м 12 750 000 ₽

Аренда помещения 41 кв.м в ... 60 000 ₽ в месяц Лебедев Антон 8 989 400-25-47 Написать сообщение

КБ "Петербургская Недвижимость" Продажа, покупка, аренда и оценка готовой коммерческой недвижимости  
Аренда помещения 377 кв.м 499 000 ₽  
Продажа помещения 177, 3 кв.м 12 750 000 ₽  
Аренда помещения на Типанова 312 000 ₽  
69 объявлений агентства

Арт. 43556569 Аренда помещения свободного назначения в новом доме в Парголово с отдельным входом. Дом находится в обжитом микрорайоне. Общая площадь 41 м.кв. Высота потолков 6м. Возможно устройство 2-го этажа. Мощность 1 кВт. Аренда под любые цели.

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pomescheniya\\_41\\_kv.m\\_v\\_novom\\_zhk\\_pargolovo\\_2016510547](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_41_kv.m_v_novom_zhk_pargolovo_2016510547)

## Аналог 2

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/821772.html>

Аренда пись, метро Парнас, Парголово, Тихоокеанская улица 1к1

Описание Фото Карта

Вера Саприна профессионал

+7 958 776-23-32  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
+7 812 292-39-94

House Estate

45 45 645  
Московский район, ул. Титикова, 23

СКИДКА ДО 250 000 Р  
АКЦИЯ ДО 15.02

купить квартиру в строящемся доме

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

Кредит предоставляет «Промсвязьбанк» – срок ипотеки до 25 лет. Порог начального взноса составляет от 15% стоимости квартиры. Процентная ставка – 5,85% годовых при условии страхования жизни и здоровья заемщика, а также приобретаемого им жилья. Максимальный размер кредита до 12 000 000 руб. Валюта – рубли РФ. Родительский контроль для осуществления банковских операций (лицензия № 3251 выдана Банком России 15 марта 2014 г., без ограничения срока действия).  
Порядок оформления кредитов на сайте ЖК «Новый Оккервиль» newokkerville.ru  
Проспект дополнительной размещена на сайте нашдом.рф

РЕПИНО ЖИЛЫЙ КОМПЛЕКС НОВЫЙ МИР 25 700 Р ТОРГ

Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Филиппова Ольга Александровна

ИНФОРМЕРЫ

Индекс вторичного рынка киника в СПб 08.02.2021  
Индекс, р/х к м 159441  
Измен. за неделю +0,75%

Индекс вторичного рынка киника в СПб 09.02.2021  
Индекс, р/х к м 154158  
Измен. за неделю -0,9%

Подробная статистика за любой период!

Как поставить этот информер на свой сайт?

Предлагается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения.  
Помещение на первой линии.  
Большие окна, высокие потолки, все коммуникации, возможно увеличение мощности электричества (по запросу). Арендная ставка 1500 руб./м². Помещение свободного назначения под любой вид коммерческой деятельности. Арендные каникулы по договоренности.  
Соседние помещения уже сданы. Просмотр в любое удобное время.

Примечание

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Пожаловаться на объявление

служба контроля качества EMLS 24

Коммерческая недвижимость - Парголово, Тихоокеанская улица 1к1 город Санкт-Петербург:

Адрес	Собш.(кв.м.)	Этаж	Цена	Агент	Телефон
Помещение Выборгский Парголово, Тихоокеанская ул., 1к1 Парнас (тр 20н)	60.0	1 (12)	ар. - 57.00 т.руб. в мес.	House Estate: Саприна В.	+7 958 776-23...
Помещение Выборгский Парголово, Тихоокеанская ул., 1к1 Парнас (тр 20н)	28.0	1 (12)	ар. - 23.00 т.руб. в мес.	House Estate: Саприна В.	+7 958 776-23...

АРЕНДА ОФИСОВ В БЦ  
8 921 094 00 91  
Офисные помещения в центре

Бизнес-центр «Нарвская»  
Бизнес-центр «Александровский»  
Бизнес-центр «Академический»  
Бизнес-центр «Радуга»

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

### Аналог 3

The screenshot shows a search result for 'Аренда пис, метро Парнас, Парголово, Тихоокеанская улица 18к2'. The listing details a 3-story building with 379.8 sq.m. of office space available at 800 rub./sq.m. per month. It includes a map, photos, and contact information for Alexander Nikolaevich Egorov.

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230053.html>

### Аналог 4

The screenshot shows a listing for 'Помещение в Парголово 150 м²' with a monthly rent of 150,000 rubles. It features a large photo of the building's exterior and several smaller interior photos. The seller's profile shows 114 publications and 47 buyers.

партголово 1 мая - Коммерче Помещение в Парголово 150 м<sup>2</sup>

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_v\_pargolovo\_150\_m\_2060588136

Помещение в Парголово 150 м<sup>2</sup> 150 000 ₽ в месяц Артем 8 921 561-87-65 Написать сообщение

Площадь: 150 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Первого Мая, 79к2 Скрыть карту ^

АРЕНДА В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ Санкт-Петербурга!

Вашему вниманию предлагается в аренду помещение в отдельно стоящем здании с отдельным входом на 1-м этаже.

Помещение расположено по адресу:

г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Первого Мая, 79к2

Площадь: 150 м<sup>2</sup>

Ставка аренды – 1000 руб./м<sup>2</sup>/мес. (Отдельно оплачиваются коммунальные услуги, согласно приборам учёта).

Арендная плата- 150 000 рублей в месяц, УСН.

- активный поток людей - рядом остановка общественного транспорта

Сообщения

партголово 1 мая - Коммерче Помещение в Парголово 150 м<sup>2</sup>

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_v\_pargolovo\_150\_m\_2060588136

Помещение в Парголово 150 м<sup>2</sup> 150 000 ₽ в месяц Артем 8 921 561-87-65 Написать сообщение

Ставка аренды – 1000 руб./м<sup>2</sup>/мес. (Отдельно оплачиваются коммунальные услуги, согласно приборам учёта).

Арендная плата- 150 000 рублей в месяц, УСН.

- активный поток людей - рядом остановка общественного транспорта

- располагается среди жилых объектов

- высокая проходимость

- имеется тандыр

- высота потолка: 4 м. (возможно увеличение до 6 м.)

- мощность: 40 кВт

- ваши соседи: множество мелких магазинов, аптека

- 3 входа с улицы

- место под вывеску

- витринные окна

- тепловая завеса

- системы вентиляции

- парковка стихийная

- юридический адрес предоставляется (по согласованию с собственником)

По вопросам просмотра помещения и заключения договора аренды звоните!

Пожаловаться

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_v\\_pargolovo\\_150\\_m\\_2060588136](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_pargolovo_150_m_2060588136)

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ДЛЯ РАСЧЁТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ)

Аналог 1

Помещение 41 м напротив остановки 7 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 28 января в 17:40

8 931 300-24-79

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Управление коммерческой недвижимостью ООО "Рента" Компания На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо Валерия

№ 2078914456, 234 (+5)

Площадь: 41 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 Скрыть карту

Скрывая карту

Помещение 41 м напротив ос... 7 500 000 ₽

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 Скрыть карту

Скрывая карту

Продается помещение 41 м на Парнасе в ЖК Парголово. В жилом комплексе 4517 квартир, большая часть домов заселены, все дома сданы.

Помещение угловое, вход с улицы на ПЕРВОЙ ЛИНИИ, где большой пешеходный трафик и есть парковочные места. В помещении свободная планировка. Прямо НАПРОТИВ помещения автобусная остановка.

Технические характеристики:

- высота потолков - 6 м, есть возможность сделать 2 этаж
- приточно-вытяжная вентиляция
- панорамные окна
- вход с улицы

Потенциальная арендная ставка 60000 руб в мес.

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_41\\_m\\_naprotiv\\_ostanovki\\_2078914456](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_41_m_naprotiv_ostanovki_2078914456)

тихоокеанская - Коммерческое Аренда помещения 41 кв.м в + https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pomescheniya\_41\_kv.m\_v\_no ...

## Аренда помещения 41 кв.м в новом ЖК Парголово

60 000 ₽ в месяц  
без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 12 января в 15:50

8 989 400-25-47 Написать сообщение Отвечает около 30 минут

КБ "Петербургская Недвижимость" Питербургская Недвижимость Компания На Avito с июня 2013

Подписаться на продавца Контактное лицо Лебедев Антон

№ 2016510547, 432 (+5)

Площадь: 41 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 Скрыть карту ^

Аренда помещения 41 кв.м в ... 60 000 ₽ в месяц Лебедев Антон 8 989 400-25-47 Написать сообщение

тихоокеанская - Коммерческое Аренда помещения 41 кв.м в + https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pomescheniya\_41\_kv.m\_v\_no ...

## Аренда помещения 41 кв.м в ... 60 000 ₽ в месяц

Лебедев Антон 8 989 400-25-47 Написать сообщение

КБ "Петербургская Недвижимость" Питербургская Недвижимость Продажа, покупка, аренда и оценка готовой коммерческой недвижимости

Аренда помещения 377 кв.м 499 000 ₽

Продажа помещения 177, 3 кв.м 12 750 000 ₽

Аренда помещения на Типанова 312 000 ₽

69 объявлений агентства

Площадь: 41 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2 Скрыть карту ^

© Яндекс Условия использования Яндекс

Арт. 43556569 Аренда помещения свободного назначения в новом доме в Парголово с отдельным входом. Дом находится в общем микрорайоне. Общая площадь 41 м.кв. Высота потолков 6м. Возможно устройство 2-го этажа. Мощность 1 кВт. Аренда под любые цели.

Пожаловаться

B | f | t | @ | v |

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pomescheniya\_41\_kv.m\_v\_novom\_zhk\_pargolovo\_2016510547

## Аналог 2

ЦИАН — Яндекс: нашёлся 1 | Купить помещение свободно | Продажа офиса 300м<sup>2</sup> ул. Тихоокеанская | +

вчера, 19:26 1 849 просмотров, 1 за сегодня

**Офис, 300 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 3 [На карте](#)

ВЛ Проспект Просвещения - 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Редактировать](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

500x500px

300 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

[Отзыв о сайте](#)

**24 000 000 ₽**

80 000 ₽ за м<sup>2</sup>

**Астория Прайд**  
Агентство недвижимости  
Ещё 100 объектов

+7 958 773-65-51

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление  
на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Павел Поляков  
Нет отзывов

Новый сданный ЖК на Петроградской - Бизнес-класс  
[well-dom.ru](#)

Квартиры с каминами - Престижный район - Ботанический сад у дома - Двор без машин

Рассрочка Ипотека Скидка про 100% предоплате Приходите в шоу-рум

Яндекс.Директ

ЦИАН — Яндекс: нашёлся 1 | Купить помещение свободно | Продажа офиса 300м<sup>2</sup> ул. Тихоокеанская | +

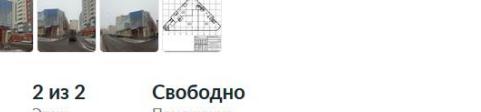
вчера, 19:26 1 849 просмотров, 1 за сегодня

**Офис, 300 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 3 [На карте](#)

ВЛ Проспект Просвещения - 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Редактировать](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)



500x500px

300 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

EMLS ID 739160. Новое нежилое здание, черновая отделка. Подо все, что угодно. На первом этаже продуктовый магазин. ПЛОЩАДЬ можно увеличить Возм.назначение (Офис, Производство, Склад, Общепит, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес, Гостиничный бизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснабжения, электроснабжение, канализация НЕТ - лифты Ж/Д пути)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	24 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	80 000 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние Требуется капитальный ремонт

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 3  
ВЛ Проспект Просвещения 10 мин. на транспорте

[Отзыв о сайте](#)

**24 000 000 ₽**

80 000 ₽ за м<sup>2</sup>

**Астория Прайд**  
Агентство недвижимости  
Ещё 100 объектов

+7 958 773-65-51

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление  
на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Павел Поляков  
Нет отзывов

Новый сданный ЖК на Петроградской - Бизнес-класс  
[well-dom.ru](#)

Квартиры с каминами - Престижный район - Ботанический сад у дома - Двор без машин

Рассрочка Ипотека Скидка про 100% предоплате Приходите в шоу-рум

Яндекс.Директ

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/196307689/>

ЦИАН — Яндекс: нашёлся 1+ Снять помещение свободног Сдам офис 300м<sup>2</sup> ул. Тихоокеанская +

https://spb.cian.ru/rent/commercial/224387006/

вчера, 19:25 536 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Офис, 300 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 3 [На карте](#)

Проспект Просвещения - 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Скачать](#) [Сообщить](#) [Пожаловаться](#)



165 000 ₽/мес. ↓

6 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**Астория Прайд**  
Агентство недвижимости  
Ещё 100 объектов

+7 958 773-65-51

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Павел Поляков  
Нет отзывов

Новый Monodom!  
Центр Васильевского!  
[monodom-line.ru](#)

Клубный формат.  
Современные семейные  
планировки. Теплый  
паркинг. Престижная  
локация.

4 минуты до метро  
10 минут на авто  
до ЗСД  
Функциональные  
кладовые

Яндекс.Директ

5 фото

300 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

EMLS ID 739165. Помещение с черновой отделкой, в новом нежилом здании. 3 отдельных входа. На первом этаже продуктовый магазин. Можно арендовать большую площадь до 1000м2.

Отзыв о сайте

prod

ЦИАН — Яндекс: нашёлся 1+ Снять помещение свободног Сдам офис 300м<sup>2</sup> ул. Тихоокеанская +

https://spb.cian.ru/rent/commercial/224387006/

вчера, 19:25 536 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Офис, 300 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 3 [На карте](#)

Проспект Просвещения - 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Скачать](#) [Сообщить](#) [Пожаловаться](#)



165 000 ₽/мес. ↓

6 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

**Астория Прайд**  
Агентство недвижимости  
Ещё 100 объектов

+7 958 773-65-51

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Павел Поляков  
Нет отзывов

Новый Monodom!  
Центр Васильевского!  
[monodom-line.ru](#)

Клубный формат.  
Современные семейные  
планировки. Теплый  
паркинг. Престижная  
локация.

4 минуты до метро  
10 минут на авто  
до ЗСД  
Функциональные  
кладовые

Яндекс.Директ

5 фото

300 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 2 Этаж Свободно Помещение

EMLS ID 739165. Помещение с черновой отделкой, в новом нежилом здании. 3 отдельных входа. На первом этаже продуктовый магазин. Можно арендовать большую площадь до 1000м2.

Возможное назначение (Офис, Производство, Склад, Общепит, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес, Гостиничный бизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации - (Есть - тел.лин. водоснабж. электроснабж. теплоснабж. канализ.)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	165 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 600 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Отзыв о сайте

prod

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/224387006/>

### Аналог 3

Скриншоты трех аналогичных объявлений на сайте [https://www.emls.ru/fullinfo/5/700228783.html?source=obj\\_street](https://www.emls.ru/fullinfo/5/700228783.html?source=obj_street)

**Продажа пнс, метро Парнас, Парголово, Заречная улица 37**

**АН Конкорд** профессионал

**45 45 645**  
Московский район, ул. Титанова, 23

**Описание** **Фото** **Карта**

**EMLS ID:** 700228783  
**Дата:** введена 01.10.2020, изменена 27.01.2021  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Парголово, Заречная ул., 37  
**Метро:** Парнас (пеш 20м) 1560 м.  
**Тип объекта:** Помещение  
**Тип здания:** некирпичное здание  
**Статус встроенного помещения:** Нежилой фонд  
**Назначение:** ПСН  
**Цена:** пр. - 80 000 тыс. руб.  
**Цена за 1 кв.м.:** 170.72 тыс. руб.  
**Налог:** УСН (упрощенная система налогообложения)  
**Общая площадь:** 468.6 кв.м.  
**Земля:** -  
**Юридический статус:** Собственность  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 25  
**Сост.помещения:** текущий ремонт  
**Телефонные линии:**  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Лифты:** нет

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**

**2 к.к. Общ.пл.: 62.70 кв.м ком. 17.2+18.7.кух. 8.80**

**Все «объекты дня»**

**АГЕНТ ДНЯ**

**Рухлова Елена Анатольевна**

**ИНФОРМАРЫ ВВЕРХ**

**EMLS** входит в состав ЦИАН

**Юридический статус:** Собственность  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 25  
**Сост.помещения:** текущий ремонт  
**Телефонные линии:**  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Лифты:** нет

**Примечание**

Арт. 43014911 Продается коммерческое помещение свободного назначения. Общая площадь 468,6 м. Высота потолков 4 метра, отдельная вентиляция, 70 кВт. Большие окна, вход с улицы, очень светлое помещение. Помещение прекрасно подойдет под любой вид деятельности, обладает большой инвестиционной привлекательностью. Помещение расположено в очень удобном месте, большой пешеходный и транспортный трафик, густо населенный район. Звоните в любое удобное для вас время!

**АН Конкорд** профессионал

**+7 958 774-68...**

**КУПИТЬ КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ**

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**

Кредит предоставляет «Проксибанк» - срок ипотеки до 25 лет. Первоначальный взнос составляет от 15% стоимости квартиры, ставка от 8,5% годовых, при условии страхования жизни и здоровья заемщика и его приобретенного имущества. Максимальный размер кредита до 12 000 000 рублей. Адрес: г. Санкт-Петербург, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № Банк ЦБ РФ № 175, выдана Банком России 17 декабря 2014 г., без ограничения срока действия. Подробности на сайте ЖК «Новый Оккервиль» [www.okkervill.ru](http://www.okkervill.ru). Проектная декларация размещена на сайте [www.nash-dom.ru](http://www.nash-dom.ru)

https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230708.html?source=obj\_street

Аренда магазина, метро Парнас, Парголово, Заречная улица 37

Описание Фото Карта

Андрей Гоцман профессионал

+7 958 774-00-05  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 958 774-00-05  
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ

EMLS ID: 700230708  
введенена 23.12.2020, изменена 08.02.2021

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Парголово, Заречная ул., 37

Метро: Парнас (пеш 30м) 1560 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: жилое здание

Категория земли: земли поселений

Статус встроенного помещения: Нежилой фонд

Назначение: Торговая площадь

Возм.назначение: ПСН, Бытовые услуги, Банк

Цена: ар. – 1 300 руб./мес.

Цена за 1 кв.м.: 1300 руб./мес.

Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Кол-во месяцев: 1  
предоплаты:

Общая площадь: 468 кв.м.

Земля: –

Юридический статус: Собственность  
Этаж: 1  
Этажи: 26

Сост.помещения:

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

23:47 09.02.2021

https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230708.html?source=obj\_street

Аренда магазина, метро Парнас, Парголово, Заречная улица 37

Оценка в Помещение

Андрей Гоцман профессионал

+7 958 774-00-05  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 958 774-00-05  
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ

EMLS ID: 700230708

3 к.кв. 76,60 кв.м.  
14 800 тыс.руб.

Все объекты дня

EMLS.ru входит в состав ЦИАН

Снять торговую п... от Жени 2019 Аналоги - Microso... Лайфер-2019 Он... Microsoft Excel ... Снять торговую площадь, Вы... Слам - Почта Mail.ru Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

23:47 09.02.2021

https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230708.html?source=obj\_street

Аренда магазина, метро Парнас, Парголово, Заречная улица 37

Юридический статус: Собственность  
Этаж: 1  
Этажи: 26

Сост.помещения:  
Телефонные линии:

Примечание

№1533183 Арендует. Сдается в аренду коммерческое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, ул. Заречная, 37. Помещение находится в густонаселённом жилом комплексе. С активно развивающейся инфраструктурой. Перспективное население жилого комплекса 80 000 человек. Основная часть, домов находящаяся с южной стороны улицы Заречная - заселена. Северная часть улицы Заречная заселена частично и активно застраивается. Предлагаем Вам использовать уникальную возможность занять перспективное место для развития вашего бизнеса. Рядом имеются машиномоечные парковочные места - общая площадь: 468,6 м<sup>2</sup> (можно частями: 234,9+233,7 м<sup>2</sup>) - высота потолков: 3,6 м - отдельный вход - эл.энергия: 70 кВт. Арендная ставка обсуждается.

Андрей Гоцман профессионал

+7 958 774-00-05  
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Пожаловаться на объявление

Расположение от метро:

Парнас 1560 метров  
Просвещения пр. 3420 метров

Парнас  
Просвещения пр.

КУПИТЬ КВАРТИРУ  
В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

09. ул. Дубенко 15 мин. Через дорогу — парк 8 га

Зимняя сказка в Кудрово  
Готовые 2-к квартиры с отделкой

Карлинского ул.  
69, 30 к.м. 13,5+18,7+17,9 кух. 6,60

EMLS.ru входит в состав ЦИАН

Снять торговую п... от Жени 2019 Аналоги - Microso... Лайфер-2019 Он... Microsoft Excel ... Снять торговую площадь, Вы... Слам - Почта Mail.ru Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

23:47 09.02.2021

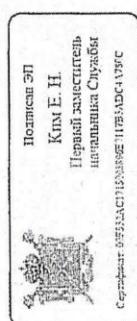
## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# Копия

Разрешение на вид объекта в эксплуатации недействительно без технического плана здания от 31.08.2017, квадратный индекс Кузькова Ольга Андреевна, № кадастрового участка кварталного индекса в кадастровом реестре кадастровых инженеров 10.09.2013.

II.0 начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Ф.И.Ким

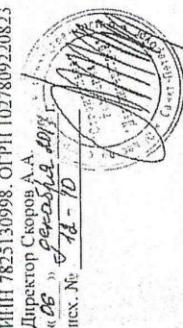


01 октября 2017 г.

Копия верна

подлинник настоящего документа хранится в архиве  
ООО «СК «Дальинвестстрой»,  
ИНН 7825130998, ОГРН 10277809220823

Директор Скоров А.А.  
«ДС» *Скоров А.А.*  
печ. № *84 - 10*



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
Четырнадцатого декабря  
две тысячи семнадцатого года.

«Российская Федерация»  
Санкт-Петербург  
Зарегистрировано в реестре: № 1К-б-730  
Балыкою государственной пошлины (по тарифу):  
Я. Пахомов Владимир Олегович, нотариус  
Санкт-Петербурга, свидетельствуя верность копии  
з предствленного мне документа.

Уплачено за оказание услуг правового и юридического характера:  
В.О. Пахомов  
*М.П.*



Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактический	По проекту	Фактический
Строящийся объект-надземный участок	куб. м	227366,0	225710,0	48002,0	50610,0
Общая площадь	кв. м	83728,0	90271,7	457	457
Площадь нежилых помещений	кв. м	11916,0	11616,8	14328,1	15713,7
Площадь встроено-пристроенных помещений в том числе по испытыванию:	кв. м	152	10733,2	324	324
машино-места 1 ма-	кв. м	2120,1	2101,4	65	65
МОП автостоянки (подъезды к машинно-местам)	кв. м	4653,2	4504,4	5424,5	5520,6
77-Н, 83-Н, 86-Н, 87-Н, 88-Н, 89-Н, 94-Н венткамера	кв. м	89,8	87,4	24	24
автостоянки					
91-Н ИП автостоянки	кв. м	20,9	20,8	2575,2	2675,3
75-Н кабельная антостойки	кв. м	20,2	15,8	50	50
72-Н КПП автостоянки	кв. м	16,0	15,8	6426,9	6593,8
76-Н Насосная, водомерный узел (автостоянки)	кв. м	21,5	19,4	49549,0	52091,9
12-Н, 14-Н, 17-Н, 2-Н, 23-Н, 4-Н, 73-Н, 74-Н, 78-Н, 79-Н, 80-Н, 81-Н, 82-Н, 83-Н, 84-Н, 90-Н, 95-Н нежилые помещения	кв. м	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 общая	кв. м	3426,1	3415,6		
93-Н пожаробезопасная зона для МГН	кв. м	8,3	7,8		
44-Н телевизионное помещение	кв. м	20,3	17,8		
Количество зданий / сооружений в том числе подземных	шт.	1 / -	1 / -		
<b>2. Объекты непропозиционного назначения</b>					
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>					
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, подъездов, ворот 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 в том числе подземных	шт.	10-14-19-26	10-14-19-26		
Иные показатели	шт.	1	1		
Количество секций	шт.	10	10		
Количество квартир	шт.	920	920		
<b>5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям останченностии приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>					
Класс энергоэффективности здания			В (повышенный+)		V (повышенный+)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м. площади	кВт•ч/м <sup>2</sup>		58,6		58,6
Материалы утепления наружных отражающих конструкций				минеральная вата	минеральная вата
Заполнение световых проемов				ПВХ оконные блоки с 2-камерными стеклопакетами	ПВХ оконные блоки с 2-камерными стеклопакетами

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, подъездов, ворот 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 в том числе подземных	шт.	10-14-19-26	10-14-19-26		
Иные показатели	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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1 16.04.2020	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
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, м <sup>2</sup> :		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.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.04.2020			
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.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	16.04.2020
	номер государственной регистрации:	78:36:0013255:4300-78/039/2020-4
	4.1.1. 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 (полное наименование должности)	Юхарев П.С. (инициалы, фамилия)
-------------------------------------------------------	------------------------------------

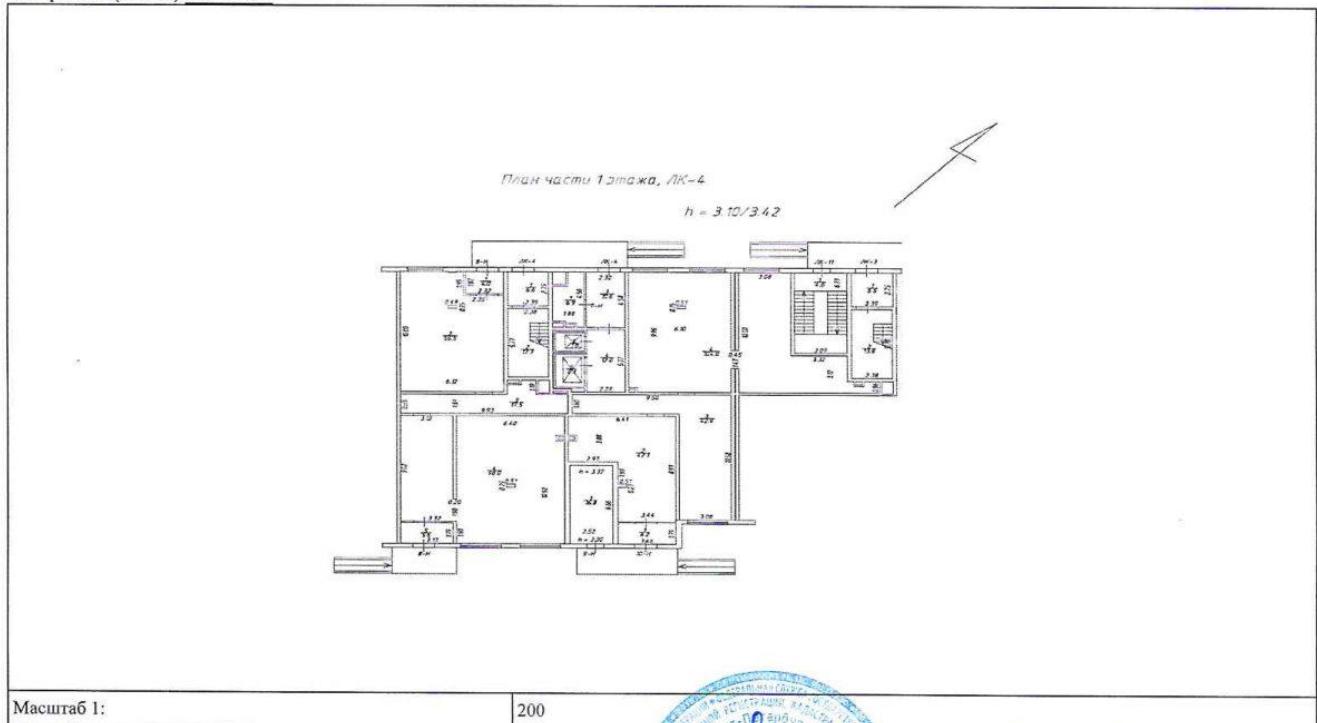


Раздел 5

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>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.04.2020			
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4300	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



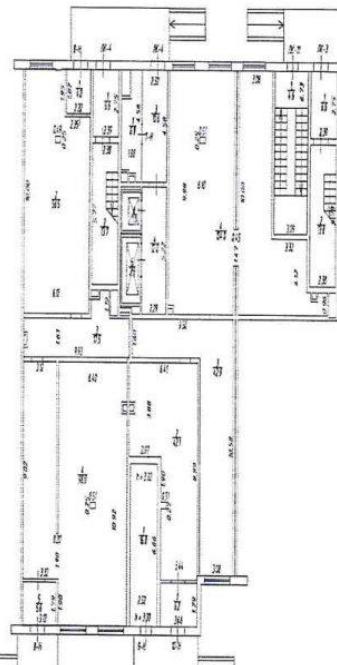
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
(полное наименование должности)		(подпись, фамилия)

Раздел 5

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>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.04.2020			
Кадастровый номер:	78:36:0013255:4300		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Юхарев П.С. (подпись, фамилия)
-------------------------------------------------------	-----------------------------------



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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.04.2020			
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, м <sup>2</sup> :		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" данные отсутствуют	
Особые отметки:			
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	
М.П.			



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.04.2020			
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
4.1.1. 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 (полное наименование должности)	Юхарев П.С. (инициалы, фамилия)
-------------------------------------------------------	------------------------------------



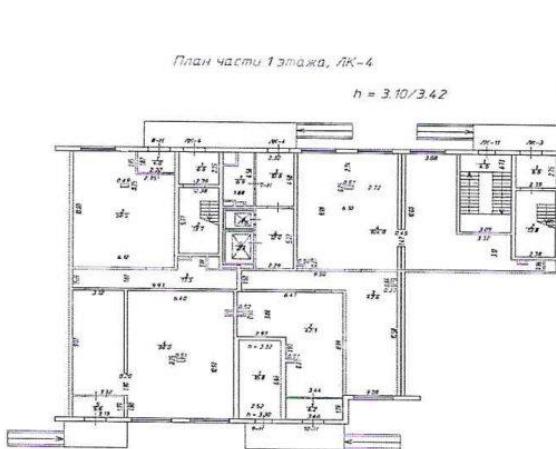
Раздел 5

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>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.04.2020			
Кадастровый номер:	78:36:0013255:4302		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

*План части 1 этажа, АК-4*  
*h = 3.10/3.42*



Масштаб 1: 200

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	<u>Юхарев П.С.</u>	(инициалы, фамилия)
-------------------------------------------------------	--------------------	---------------------

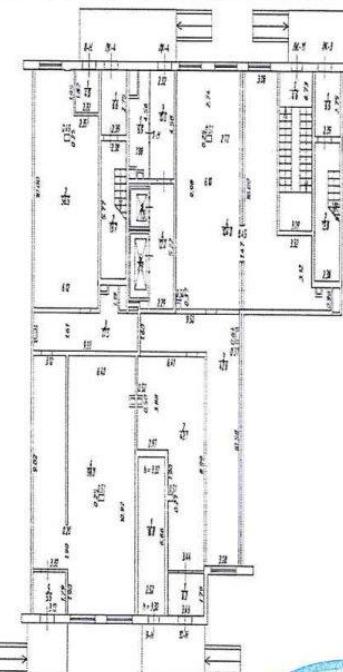


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

#### **План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
—			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>_____</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>16.04.2020</b>			
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4302	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



### Масштаб 1:

данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

EPT

Юхарев П.С.

#### *Conclusions drawn*

M.Π.

Исх.№ 723  
от 15.02.2021г.

В ООО "АБК-Консалт"

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «КРАСНЫЙ МОСТ» сообщает сведения для оценки объектов недвижимости, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Георгиевский»:

А. Балансовая стоимость объектов недвижимости, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Георгиевский» по состоянию на **01-02-2021 г.:**

- Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4302 - 15 437 499,68 руб.;
- Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4300 - 14 381 250,00 руб.

В. Сведения о договорах аренды, заключенных от имени ЗПИФ недвижимости «Георгиевский» по состоянию на 15 февраля 2021г.:

1. Договор аренды №ОД-ТДА 3116/20 от 25.12.2020 г.

- арендная площадь:

часть нежилого помещения 10-Н площадью 30,6 кв.м.;

- срок договора аренды:

Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (25 декабря 2020 года) и считается заключенным на неопределенный срок;

- арендная ставка:

1200 р. + НДС /кв.м, 44 000 рублей ежемесячный платеж;

- что включает арендная ставка (КУ, тех. Эксплуатацию и т.п.):

КУ включены, в том числе электричество на 1000 р./мес. Потребление электроэнергии свыше 1000 р./мес. оплачивается дополнительно;

- возможность досрочного расторжения договора аренды:

Любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в любое время после истечения первых 6 месяцев Срока аренды (независимо от наличия/отсутствия нарушений другой Стороны), уведомив об этом другую Сторону за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора;

- возможность индексации арендной ставки:

Арендная плата может быть индексирована по соглашению Сторон не чаще 1 раза в год и не ранее чем через 12 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи, и не более чем на 4% от размера Арендной платы за предыдущий год.

2. Договор аренды недвижимости №1-Г от 27.10.2020г.

- арендная площадь:  
часть нежилого помещения 10-Н площадью 1,0 кв.м.;
- срок договора аренды:  
Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (27 октября 2020 года) и считается заключенным на неопределенный срок;
- арендная ставка:  
1200 р. + НДС /кв.м, 1200 рублей ежемесячный платеж;
- что включает арендная ставка (КУ, тех. эксплуатацию и т.п.): дополнительные удержания не предусмотрены договором;
- возможность досрочного расторжения договора аренды:  
Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор при нарушении Арендатором условий Договора. Договор аренды считается расторгнутым по истечении пяти дней с даты направления Арендатору уведомления Арендодателя о досрочном расторжении договора.
- возможность индексации арендной ставки:  
Не предусмотрено договором

С уважением,

Генеральный директор



Разгуляева А.В.



дубликат  
от 28.05.2012

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

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



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС  
к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1871205267**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» декабря 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>ООО «АБК-Консалт»</b> 197342, Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 418А р/с 4070281015507000644 в ПАО «СБЕРБАНК» к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7805299516
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут <b>01.01.2021г.</b> по 24 часа 00 минут <b>31.12.2021г.</b>
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>01.01.2020</b> года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>22.500 (Двадцать две тысячи пятьсот) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1871205267 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил: С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



# ИНГОСТРАХ

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-069823/20

«02» сентября 2020г.

г. Санкт-Петербург

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Брель Олег Григорьевич  
Паспортные данные: серия 4019, № 560510, выдан: ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области, 07.05.2020г.  
Адрес регистрации: Россия, г. 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 2020 года по «07» сентября 2021 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 (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 23.09.2020г.  
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 на защиту.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. 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., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

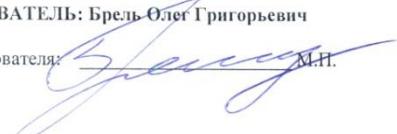
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	Brel@abk-consult.ru	ФИЛИАЛ СПАО «Ингосстрах» г. Санкт-Петербург spb@spb.ingos.ru
телефонная связь:	8-911-211-72-54	8 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Брель Олег Григорьевич

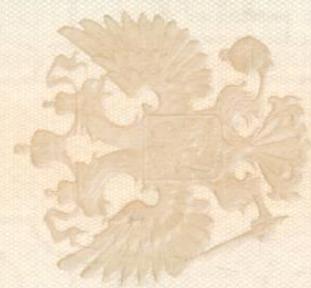
От Страхователя:  М.Н.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  М.Н.  
Рогулina O.B., Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г.Санкт-Петербурге. Доверенность  
№7320952-191/19 от 20.12.2019г.



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/140



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006264-1

« 16 » марта 2018 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 2018 г. № 55

Директор

А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 2021 г.

АО «Оценщик», Москва, 2017 г. № 05-06-09/000-ФИО РН, Тел. 1117; Тел.: (495) 729-47-42, [www.00000.ru](http://www.00000.ru)