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 №20/24

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 оценки: 16 февраля 2024 года

Дата составления отчёта: 16 февраля 2024 года

Заказчик: ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

Санкт-Петербург
2024

Содержание

1. Основные факты и выводы 6
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку 9
3. Сведения об оценщике 11
4. Сведения о заказчике оценки 11
5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 11
6. Сведения о независимости 12
7. Сведения о внешних организациях и специалистах 12
8. Стандарты оценки и методические рекомендации 12
9. Описание объекта оценки 14
9.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14
9.2. Анализ местоположения 14
9.2.1. Основные характеристики Выборгского района 16
9.2.2. Окружающая застройка 18
9.2.3. Транспортная доступность 20
9.2.4. Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура 20
9.2.5. Выводы по местоположению 20
9.3. Описание доли земельного участка, относящейся к помещениям 22
9.4. Описание нежилого помещения (8-Н) 24
9.5. Описание нежилого помещения (10-Н) 31
10. Допущения и ограничения оценки, принятые при проведении оценки объекта оценки 42
10.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки 42
11. Анализ рынка недвижимости 43
11.1. Анализ социально-экономической обстановки в России 43
11.2. Анализ социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге 49
11.2.1. Общие сведения 49
11.2.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-ноябре 2023 года 53
11.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга 56
11.3.1. Определение сегмента рынка 56
11.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке офисно-торговой недвижимости 56
11.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке офисно-торговой недвижимости 73
11.3.1. Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости 78
12. Анализ наиболее эффективного использования объекта 80
12.1. Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного 80
12.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками 80
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке 82
13.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода 83
13.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 84
13.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 85
13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 86
14. Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом 88
15. Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом 101
15.1. Анализ дохода 101
15.1.1. Потенциальный валовой доход 101
15.1.2. Действительный валовой доход 112
15.2. Анализ операционных расходов 113
15.2.1. Постоянные расходы 113
15.2.2. Переменные расходы 114
15.2.3. Чистый операционный доход 115
15.3. Выбор ставки капитализации 115

15.4. Результаты расчёта 117
16. Согласование результатов применяемых подходов оценки 120
17. Итоговая стоимость объекта оценки 122
18. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных 123
Приложение 1 124
1. Описание объектов-аналогов (Предложения по продаже нежилых помещений) 125
2. Описание объектов-аналогов (Предложения по аренде нежилых помещений) 135
3. Описание объектов-аналогов (для расчёта ставки капитализации) 146
Приложение 2 159

Исх. №20/24
Дата: 16 февраля 2024 г.

Генеральному директору
ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»
г-ну Соколову Р.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Роман Николаевич!

В соответствии договором №12 от «07» февраля 2024 года, 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
Итого			**376,5**	

по состоянию на 16 февраля 2024 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 I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7), Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), 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.

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

Основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщик пришел 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 16 февраля 2024 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

55 400 000 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

46 166 666 (СОРОК ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектам:

Наименование объекта оценки	**Адрес**	**Кадастровый номер**	**Общая площадь, кв.м.**	**Рыночная (справедливая) стоимость, с учётом НДС, руб.**	**Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС, руб.**
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	27 700 000	23 083 333
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	27 700 000	23 083 333
Итого			**376,5**	**55 400 000**	**46 166 666**

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

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «АБК - Консалт» /Коростелева Т.Н./

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<table>
<tr><td rowspan="3">Объект оценки</td><td colspan="3">Объект недвижимости в составе:</td></tr>
<tr><td>Наименование объекта оценки</td><td>Адрес</td><td>Кадастровый (условный) номер</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение (8-Н)</td><td>Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н</td><td>78:36:0013255:4300</td></tr>
<tr><td></td><td>Нежилое помещение (10-Н)</td><td>Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н</td><td>78:36:0013255:4302</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Тип объекта</td><td>Нежилое помещение (8-Н)</td><td colspan="2">Встроенное нежилое помещение площадью 181,6 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение (10-Н)</td><td colspan="2">Встроенное нежилое помещение площадью 194,9 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки</td></tr>
<tr><td>Назначение</td><td colspan="3">Нежилое</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Фактическое использование</td><td>Нежилое помещение (8-Н)</td><td colspan="2">Используется под торговые цели (сдано в аренду ООО «Вотоня» под магазин детских товаров)</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение (10-Н)</td><td colspan="2">Частично используется под сферу услуг (сдано в аренду под пункт выдачи заказов OZON (арендная площадь 43,0 кв.м.)).</td></tr>
<tr><td>Собственники помещений</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Правоустанавливающие документы на помещения</td><td>Нежилое помещение (8-Н)</td><td colspan="2">Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение (10-Н)</td><td colspan="2">Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).</td></tr>
<tr><td>Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям</td><td colspan="3">Не оформлены</td></tr>
<tr><td>Собственник долей земельного участка, относящихся к помещениям</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах</td><td>Нежилое помещение (8-Н)</td><td colspan="2">Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4 от 16.04.2020</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение (10-Н)</td><td colspan="2">Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4302-78/039/2020-4 от 16.04.2020</td></tr>
<tr><td>Местоположение объекта оценки</td><td colspan="3">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</td></tr>
</table>

	панельных новостроек, рассчитанных в общей сложности на несколько тысяч квартир. 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 выходят на улицу, 3 окна во двор. 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. Ближайшие станции метро «Парнас» и «пр. Просвещения» – 15-20 минут на транспорте. Плотность застройки – средняя, типичная для новых «спальных» районов Санкт-Петербурга. Интенсивность транспортных потоков в непосредственной близости от оцениваемого объекта – средняя, пешеходных потоков – низкая. Микрорайон расположения объекта оценки – привлекательное место для строительства жилых объектов.
Вид стоимости	**Рыночная (справедливая) стоимость.** Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Предпосылки справедливой стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки «16» августа 2023 года; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 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, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. 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.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки 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.»
Оцениваемые права	Право собственности
Дата оценки	16 февраля 2024 года
Дата осмотра	13 февраля 2024 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№20/24 от 16.02.24г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение **шести месяцев с даты составления отчета**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №12 от «07» февраля 2024 г.

	Наименование объекта оценки	С УЧЁТОМ НДС	БЕЗ УЧЁТА НДС
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, округленно	**Нежилое помещение (8-Н)**	**27 700 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ТЫСЯЧ)**	**23 083 333 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ**
	Нежилое помещение (10-Н)	**27 700 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ТЫСЯЧ)**	**23 083 333 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ**

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на оценку согласно договора №37 от 10.08.2023 г., заключённого между ООО «АБК-Консалт» и ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ». Ниже приводится текстовая часть задания на оценку из приложения 1 к договору №37 от 10.08.2023 г.

<table>
<tr><td>Объект оценки, включая права на объект оценки (состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th><th>Адрес</th><th>Кадастровый номер</th><th>Общая площадь, кв.м.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Нежилое помещение (8-Н)</td><td>Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н</td><td>78:36:0013255:4300</td><td>181,6</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Нежилое помещение (10-Н)</td><td>Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н</td><td>78:36:0013255:4302</td><td>194,9</td></tr>
</table>
Право собственности на помещения
</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки 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.»</td></tr>
<tr><td>Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом</td><td>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости и предпосылки стоимости</td><td>Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки справедливой стоимости:
1) предполагается сделка с объектом оценки;
2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3) дата оценки «16» февраля 2024 года;
4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>«16» февраля 2024 года</td></tr>
<tr><td>Специальные допущения, иные существенные допущения</td><td>1. 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.
2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.
3. 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.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов</td></tr>
</table>

	оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчетах стоимости. 6. 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. 7. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика. 8. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка. 9. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное. 10. Заключение о рыночной (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения. 11. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя и (при наличии) отчество	Брель Олег Григорьевич
Номер контактного телефона	+7 (812) 335-11-20, +7 (812) 335-11-21
Почтовый адрес	197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А.
Адрес электронной почты	Brel@abk-consult.ru, 3351120@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). Регистрационный номер в СМАО: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В соответствии со страховым полисом № 922/2441554600 от 28.08.2023г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия». **Лимит ответственности**: 50,1 млн. руб. **Период страхования**: с 08.09.2023г. по 07.09.2024г. включительно. **Страховое покрытие**: действует на всей территории Российской Федерации.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. 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. 2. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362. 3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 022772-1 от 25.06.2021 г., срок действия аттестата: до 25.06.2024г. Стаж осуществления оценочной деятельности Бреля О.Г. с 01.11.2000г.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «КРАСНЫЙ МОСТ» (ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»)
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ИНН: 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

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»)
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. ИНН 7805299516
Место нахождения	197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А
Сведения о соответствии юридического лица требованиям ст. 15.1 135-ФЗ	ООО «АБК-Консалт» соответствует требованиям ст. 15.1 135-ФЗ. В соответствии с полисом к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2496699217 от 24.11.2023г. гражданская ответственность ООО «АБК-Консалт» застрахована в САО «РЕСО-

	Гарантия». **Общий лимит ответственности**: 100 млн. руб. **Период страхования**: с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. включительно. **Страховое покрытие**: действует на всей территории Российской Федерации.

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона. ООО «АБК-Консалт» гарантирует свою независимость, а также независимость Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а именно:

- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, и не состоит в близком родстве или свойстве,
- оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объектов,
- оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика,
- исполнитель не имеет имущественный интерес в Объектах и не является аффилированным лицом Заказчика,
- размер денежного вознаграждения исполнителя за проведение оценки Объектов не зависит от итоговой величины стоимости Объектов.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

При проведении оценки были использованы следующие стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14г. № 611;

3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

4. **Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).**

5. При оценке не применялись методические рекомендации по оценке, утверждаемые Минэкономразвития России, поскольку в настоящее время данные методические рекомендации не разработаны.

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.

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 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, то есть когда:

• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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.

Согласно пункту 2 МСФО (IFRS) 13 справедливая стоимость - это оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. Для целей переоценки объекта необходимо использовать оценку без НДС, так как справедливая стоимость не зависит от какой-либо отраслевой специфики предприятий, в том числе особенностей налогообложения[1].

Таким образом, анализ определений рыночной и справедливой стоимостей позволяет сделать вывод, что справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости без учёта НДС.

[1] Источник: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72113462/?ysclid=lpbo70uodl124935084

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

9.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
4. Справка Исх.№ 723 от 15.02.2021г., выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».
5. Справка-уведомление Исх.№13 от 07.02.2024г., выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».

(Копии документов представлены в Приложении 2).

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация **удовлетворяет** требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

9.2. 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.

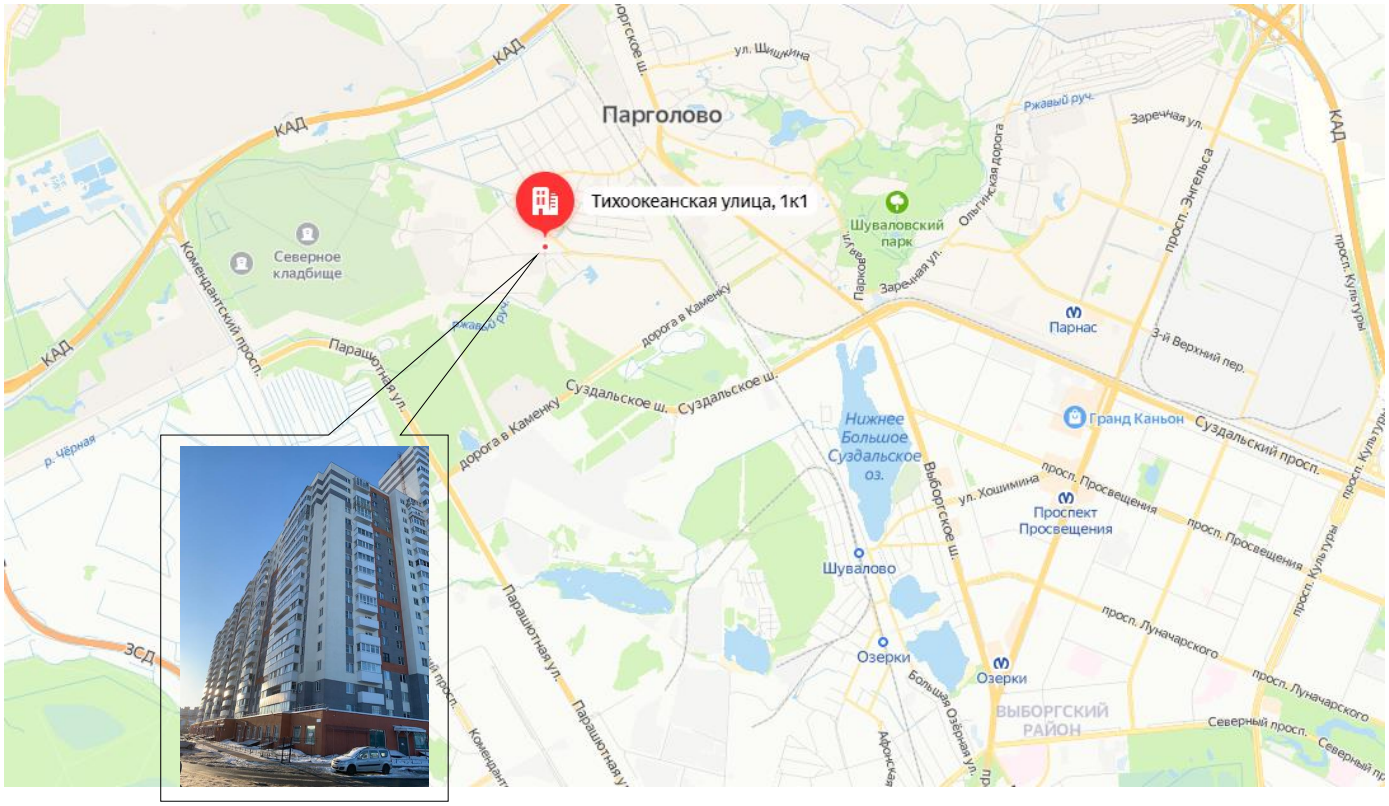
Объекты оценки расположены в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в пос. Парголово, в жилом комплексе «Парголово» по адресу: Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1.

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 выходят 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.



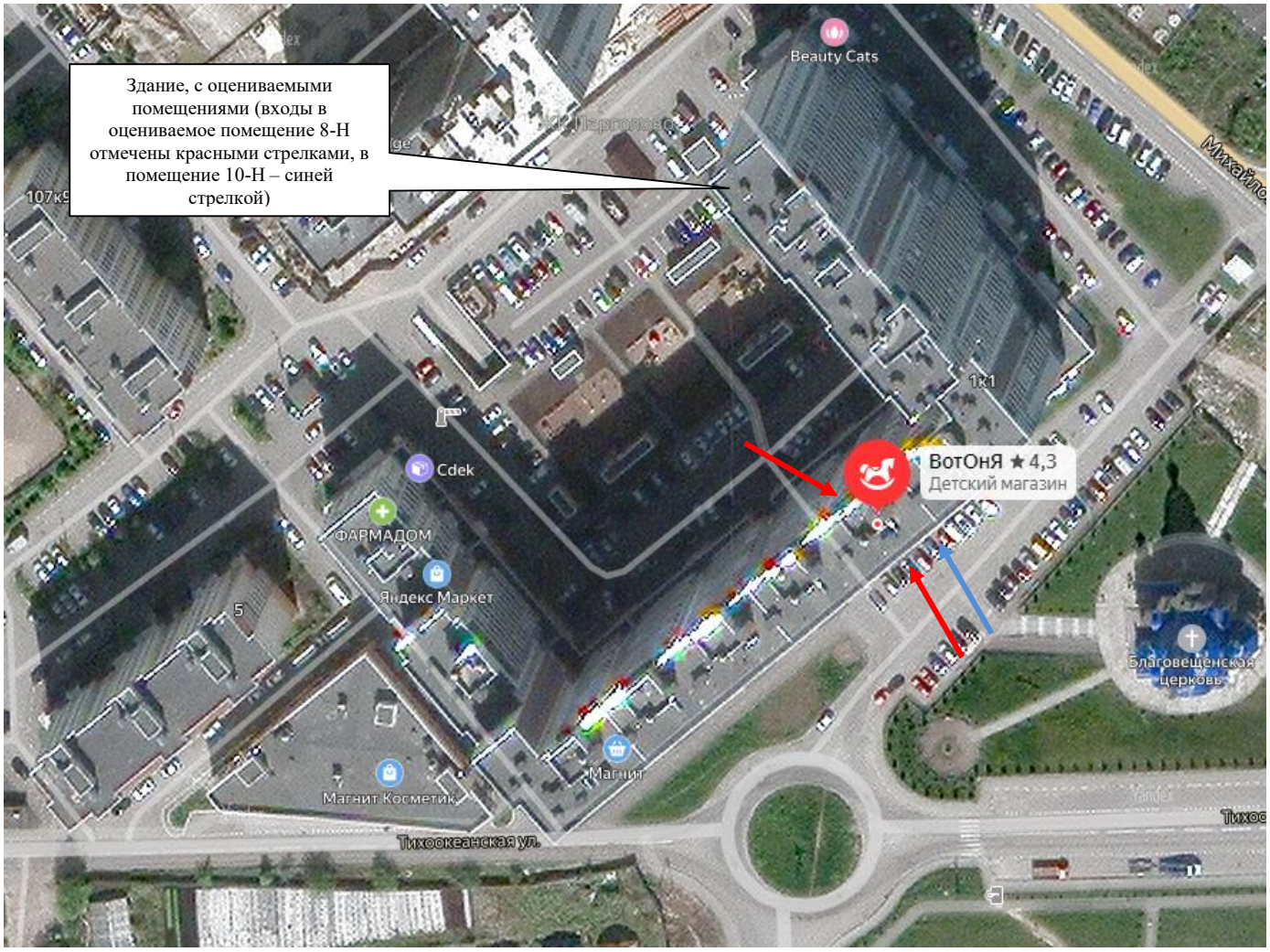


Рис. 1, 2. Местоположение объектов оценки

9.2.1. 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 – 541 590 человек (по данным на 01.01.2023 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 простаивать в длительных пробках. Имеющиеся развязки на выезде из северных районов не справляются с нагрузкой, и в час пик автотранспорт «стоит» на площади Мужества, Светлановской и площади и площади Ленина.

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

Экология района

Район считается одним из лучших в городе в инфраструктурном плане, однако страдает от 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 (предельно 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 фоновое значения по городу 25 мкР/час), есть небольшие вкрапления излучения 16-20 мкР/час (Тихорецкий проспект).

Промышленность

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

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

Жилая застройка

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

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

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

Зону от 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 Суздальских озер.

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

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

Коммерческая недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

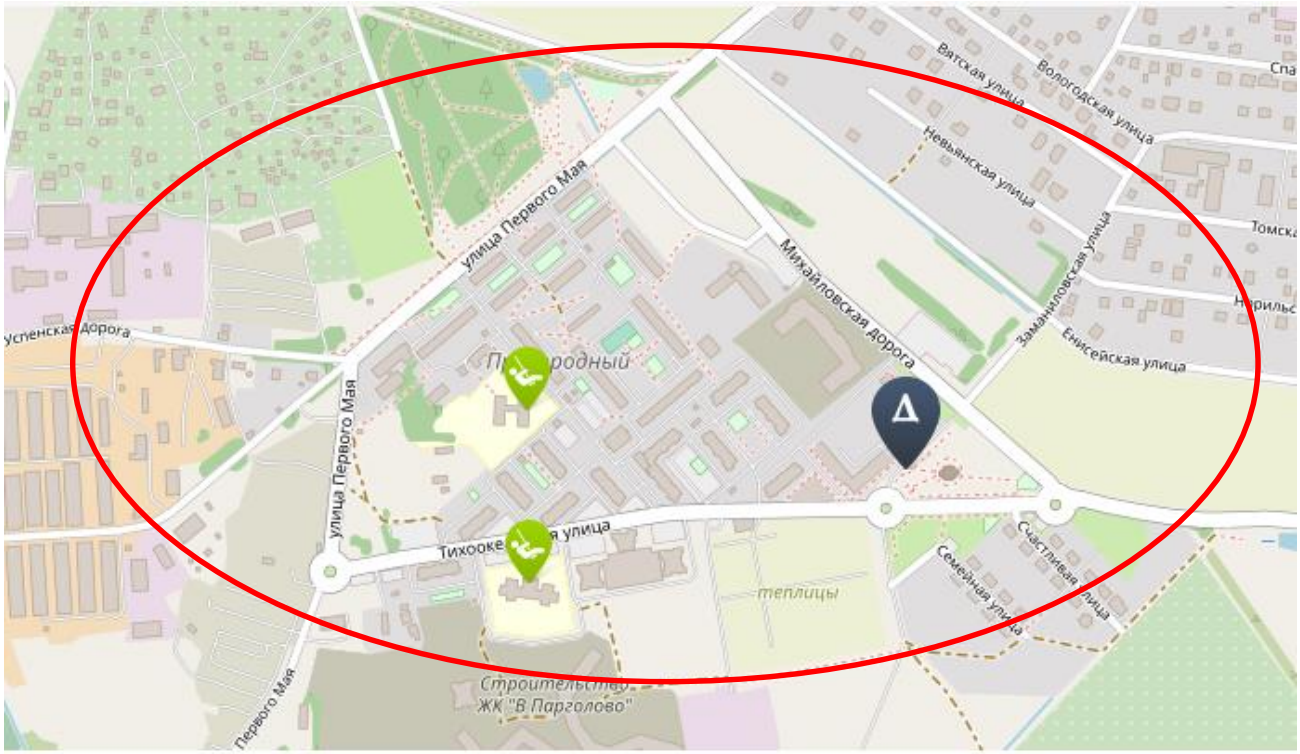
Одной из основных зон деловой активности Выборгского района является Выборгская набережная. Здесь расположено большое число уже реализованных офисных объектов и планируется дальнейшее развитие территории, в том числе редевелопмент промышленных площадок. Также активно развиваются территории, прилегающие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

Выводы:

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

9.2.2. Окружающая застройка

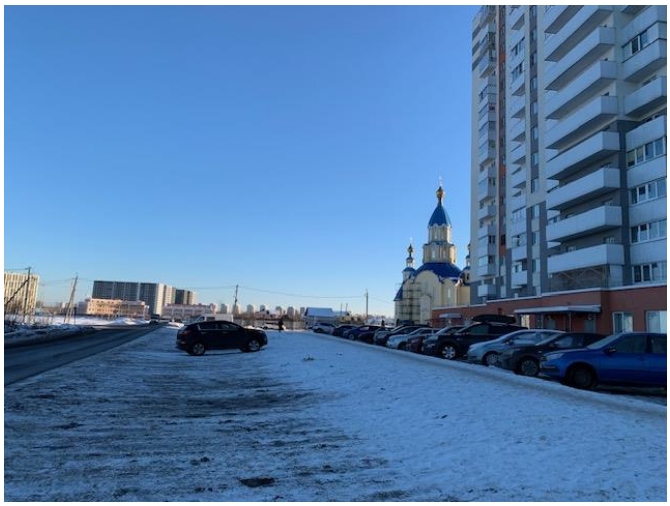
Объекты оценки расположены в жилом комплексе «Парголово». Жилой комплекс «Парголово» — новый жилой массив эконом-класса в Выборгском районе, предусматривает 19 корпусов с высотой от 5 до 26 этажей. Микрорайон «Парголово» был возведен в рамках проекта комплексной застройки. Он состоит из десятков современных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



В непосредственной близости от объектов оценки расположены многоэтажная жилая застройка ЖК «Парголово», строящиеся высотные жилые дома ЖК «Parkolovo» (от компании ЦДС), малоэтажная коттеджная застройка, Благовещенская церковь, объекты социально-бытовой инфраструктуры (поликлиника, детский сад, почта), продуктовые магазины «Магнит», «ВкусВилл», «Пятерочка», «Верный», аптеки «Здравсити», «ГОРЗДРАВ», «ФАРМАДОМ», предприятия сферы услуг – салон Beauty Cats, «Диадема», «Инсайт», лаборатория «Хеликс», кафе S&t PIZZAroom, Rancho Lounge, Буфет, Шаверлэнд, ветеринарная клиника Атмосфера-Вет, пункты выдачи Яндекс Маркет, СДЭК.

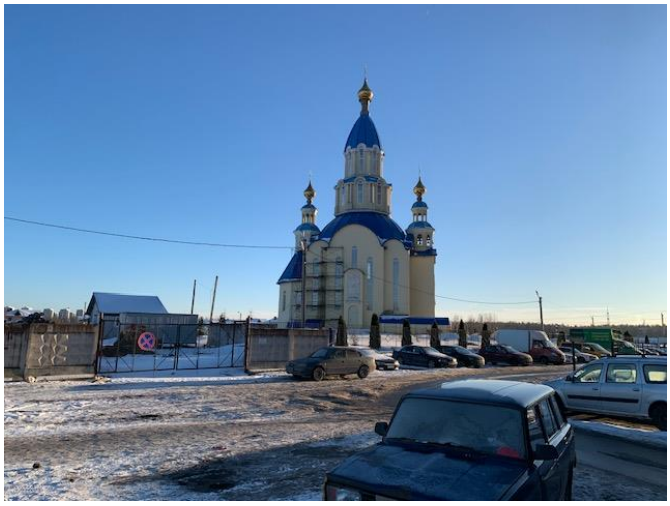
Плотность застройки – средняя, типичная для новых «спальных» районов Санкт-Петербурга.

Фотографии ближайшей окружающей застройки представлены ниже (фотографии 1-8).

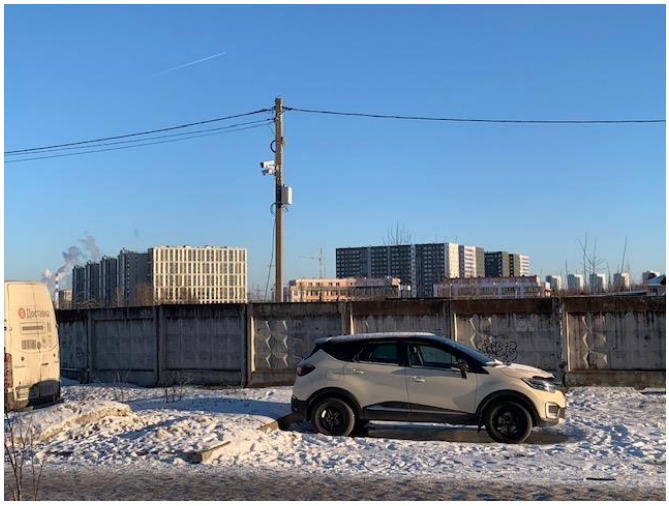


Фотография 1. Окружающая застройка

Фотография 2. Окружающая застройка



Фотография 3. Окружающая застройка



Фотография 4. Окружающая застройка

Фотография 5. Окружающая застройка

Фотография 6. Окружающая застройка

Фотография 7. Окружающая застройка

Фотография 8. Окружающая застройка

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

9.2.3. 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:

- Автобусов № 221, 397, 398;

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.

9.2.4. 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.

9.2.5. Выводы по местоположению

Положительные характеристики местоположения следующие:

1. Расположение в новом «спальном» микрорайоне города;
2. Высокая плотность населения в ЖК «Парголово», ЖК «Parkolovo», 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.

9.3. Описание доли земельного участка, относящейся к помещениям

Основные технико-экономические характеристики оцениваемого земельного участка в соответствии с документами, устанавливающими количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также данными визуального осмотра, представлены в таблице 1.

Таблица 1

ОСНОВНЫЕ ФИЗИЧЕСКИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адрес объекта	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)
Кадастровый номер	78:36:0013255:3150 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)
Тип объекта	Земельный участок, застроенный отдельно стоящим 10-14-19-26-этажным жилым домом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для размещения жилого дома (жилых домов)
Общая площадь	21 667 кв.м.
Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н): 43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения) Нежилое помещение (10-Н): 46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)
Форма земельного участка	Земельный участок имеет неправильную форму. Форма земельного участка представлена на рис. 2.

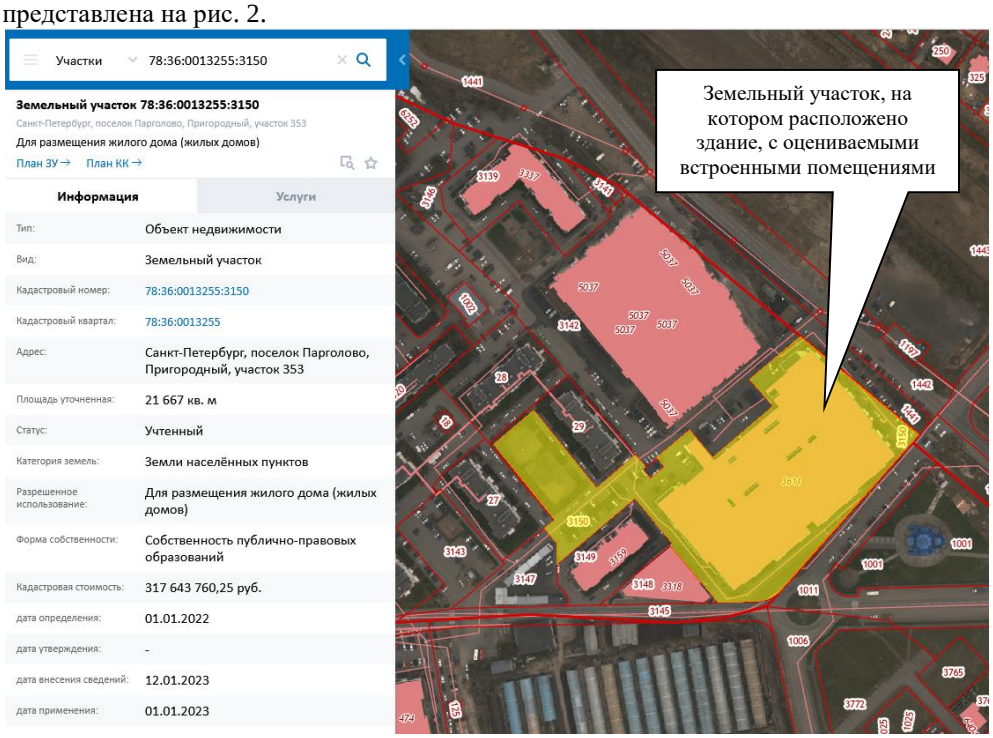
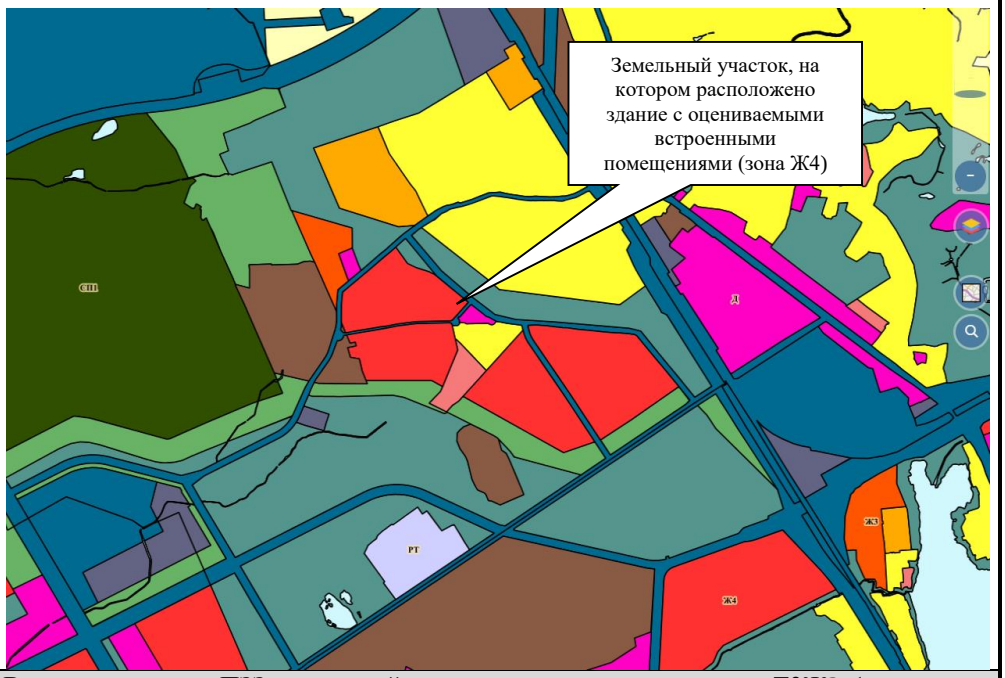


Рис. 3. Форма земельного участка (выделена жёлтым цветом).

Топография	Рассматриваемый участок земли находится на одном уровне с Михайловской дорогой и Тихоокеанской улицей, рельеф – ровный, без уклонов
Качество земельного участка	Среднее, в геологическом строении территории преобладают насыпные и почвенные слои.
Фасад и обзор	Земельный участок выходит фасадом на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу
Улучшения, строения	На участке расположен 10-14-19-26-этажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. Оцениваемые помещения являются встроенными нежилыми помещениями, расположенными на 1 этаже указанного жилого дома
Наличие инженерных коммуникаций	Микрорайон нахождения объекта оценки имеет развитую инженерную инфраструктуру и коммуникации. К земельному участку подведены

	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализационные сети, телефонные сети. Все коммуникации централизованные от городских сетей.
Функциональная зона Генерального плана	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к функциональной зоне «Ж4» (зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более)). 
Территориальная зона ПЗЗ (правила землепользования и застройки)	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).
Балансовая стоимость на 31.01.2024г., руб.	Отсутствует
Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	317 643 760,25 руб.
Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям	Не оформлены
Собственник долей земельного участка, относящихся к	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

помещению	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

9.4. 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: используется под торговые цели (сдано в аренду ООО «Вотоня» под магазин детских товаров).

Помещение оснащено всеми внутренними санитарно-техническими и электротехническими коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, система пожаротушения, пожарной сигнализацией, кондиционирование.

Техническое состояние помещения – хорошее, состояние отделки (тип ремонта) – простая отделка (объект после ремонта с комплексным использованием недорогих отделочных материалов).

Основные технико-экономические характеристики оцениваемого здания в соответствии с документами, устанавливающими количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также данными визуального осмотра, представлены в таблице 2.

Таблица 2

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269 006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	**Общая площадь оцениваемого помещения**	**181,6 кв.м.**
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Балансовая стоимость на 31.01.2024г., руб.	12 906 250,08
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 выявлена перепланировка: в помещении 3 установлены дополнительные перегородки, оборудован санузел, сделан дверной проём между пом. 3 и пом. 4.

16	Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
17	Правоустанавливающие документы на помещение	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).

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

Таблица 3

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	а) стены и их наружная отделка		Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее
	б) перегородки (оцениваемое помещение)		Кирпичные, газобетонные	
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные	Хорошее
		междуэтажное		
		надподвальное		
4	Кровля		Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)		Керамическая плитка	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные - металлопластиковые стеклопакеты	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)		Простая отделка - штукатурка, окраска стен и потолка	Хорошее
8	Санитарно и электротех. Устройства (оцениваемое помещение)	отопление	От городской сети, установлены радиаторы отопления	Хорошее
		водопровод	От городской сети, установлены счётчики, смонтированы санитарно-технические приборы	
		канализация	Централизованная, сброс в гор. сеть, смонтированы санитарно-технические приборы	
		горяч. водоснабжение	Централизованное, установлены счётчики, смонтированы санитарно-технические приборы	
		электроснабжение	Подведено, смонтированы электротехнические приборы в помещениях	
		газоснабжение	Нет	
		телефон, интернет	Нет	
		вентиляция, кондиционирование	Естественная, приточно-вытяжная; кондиционер	
		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 9-34). Фотофиксация объекта оценки произведена 13 февраля 2024 года.

Фотография 9. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение

Фотография 10. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, окна и вход в помещение с Тихоокеанской улицы

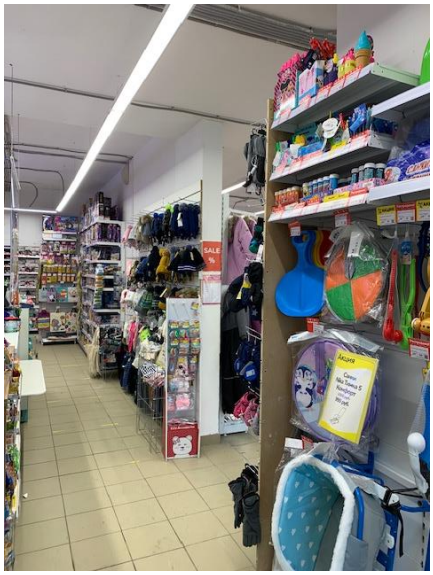
Фотография 11. Адресный указатель

Фотография 12. Отдельный вход в помещение с Тихоокеанской улицы

Фотография 13. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, окна и вход в помещение со двора

Фотография 14. Отдельный вход в помещение со двора

Фотография 15. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь с улицы



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

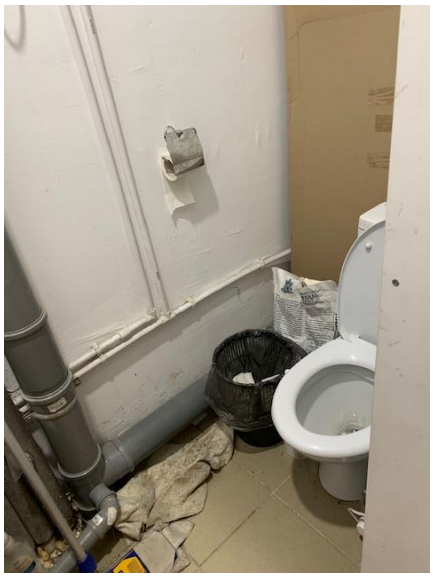
Фотография 23. Внутренняя отделка помещения

Фотография 24. Внутренняя отделка помещения

Фотография 25. Внутренняя отделка помещения

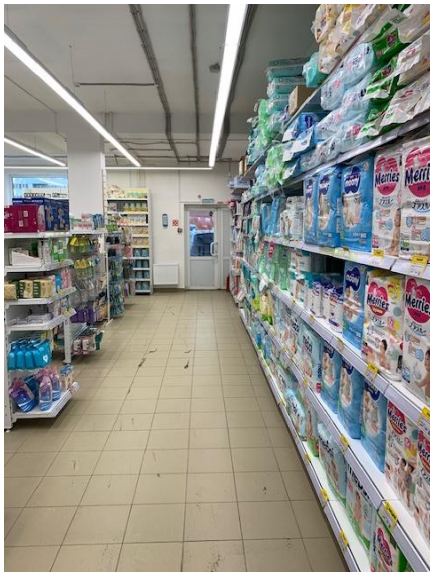
Фотография 26. Внутренняя отделка помещения

Фотография 27. Внутренняя отделка помещения



Фотография 28. Внутренняя отделка помещения

Фотография 29. Внутренняя отделка помещения



Фотография 30. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь со двора

Фотография 31. Внутренняя отделка помещения

Фотография 32. Внутренняя отделка помещения

Фотография 33. Внутренняя отделка помещения

Фотография 34. Внутренняя отделка помещения

9.5. 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: частично используется под сферу услуг (сдано в аренду под пункт выдачи заказов OZON (арендная площадь 43,0 кв.м.).

Помещение оснащено всеми внутренними санитарно-техническими и электротехническими коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, система пожаротушения, пожарной сигнализацией.

Техническое состояние помещения – хорошее, состояние отделки (тип ремонта) – простая отделка 90,9 кв.м (объект после ремонта с комплексным использованием недорогих отделочных материалов), без отделки 104 кв.м.

Основные технико-экономические характеристики оцениваемого здания в соответствии с документами, устанавливающими количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также данными визуального осмотра, представлены в таблице 4.

Таблица 4

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	**Общая площадь оцениваемого помещения**	**194,9 кв.м.**
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Балансовая стоимость на 31.01.2024г., руб.	13 854 166,40
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 чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).

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

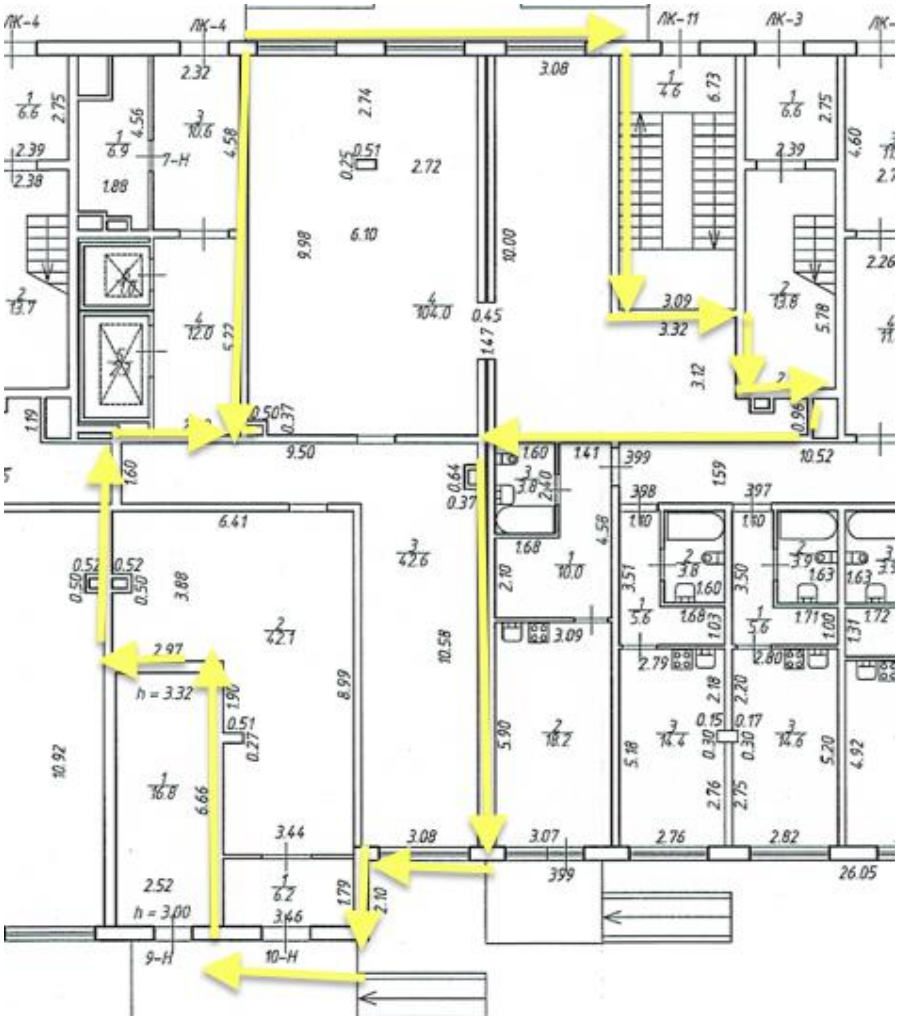
Таблица 5

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

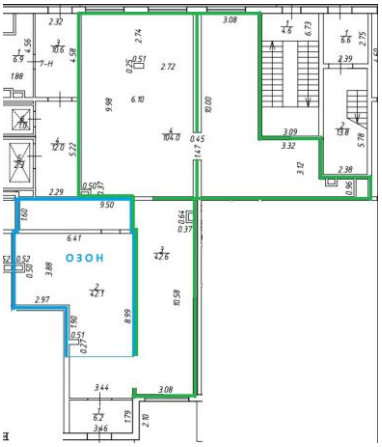
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	а) стены и их наружная отделка		Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее
	б) перегородки (оцениваемое помещение)		Кирпичные, газобетонные	
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные	Хорошее
		междуэтажное		
		надподвальное		
4	Кровля		Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)		Бетонная стяжка -104 кв.м., керамическая плитка 90,4 кв.м.	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные -металлопластиковые стеклопакеты	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)		Без отделки – 104 кв.м, простая отделка – 90,9 кв.м. (окраска стен и потолка, стены санузла облицованы керамической плиткой)	Хорошее
8	Санитарно и электротех. Устройства (оцениваемое помещение)	отопление	От городской сети, установлены радиаторы отопления	Хорошее
		водопровод	От городской сети, установлены счётчики, смонтированы санитарно-технические приборы	
		канализация	Централизованная, сброс в гор. сеть, смонтированы санитарно-технические приборы	
		горяч. водоснабжение	Централизованное, установлены счётчики, смонтированы санитарно-технические приборы	
		электроснабжение	Подведено, частично смонтированы электротехнические приборы в помещениях общей площадью 90,4 кв.м.	
		газоснабжение	Нет	
		телефон, интернет	Нет	
		вентиляция	Естественная	
		система пожаротушения	Есть	
		пожарная сигнализация	Есть	
9	Прочие элементы		ж/б. отмостка	Хорошее

Имеется 1 отдельный вход в помещения с улицы. 1 окно помещения выходит на улицу, 3 окна выходят во двор.

Планировка помещения 10-Н представлена ниже.



Графическое схематическое изображение границ арендуемой части помещения представлено ниже.



Фотографии фасадов здания, нежилого помещения представлены ниже (фотография 35-77). Фотофиксация объекта оценки произведена 13 февраля 2024 года.

Фотография 35. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, окно и вход в помещение с Тихоокеанской улицы

Фотография 36. Отдельный вход в помещение с Тихоокеанской улицы

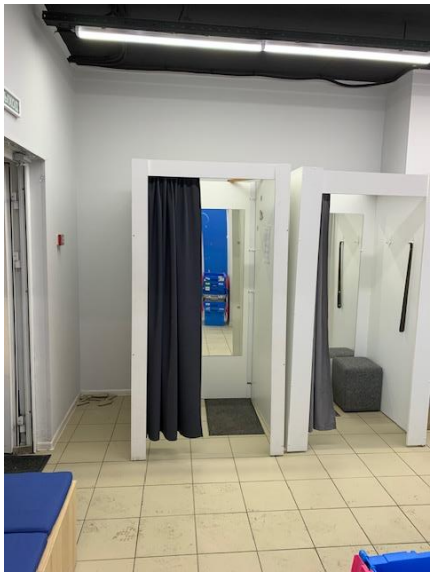
Фотография 37. Фасад здания со двора, где расположено оцениваемое помещение, 3 окна во двор

Фотография 38. Фасад здания со двора, где расположено оцениваемое помещение, 3 окна во двор

Фотография 39. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь с улицы

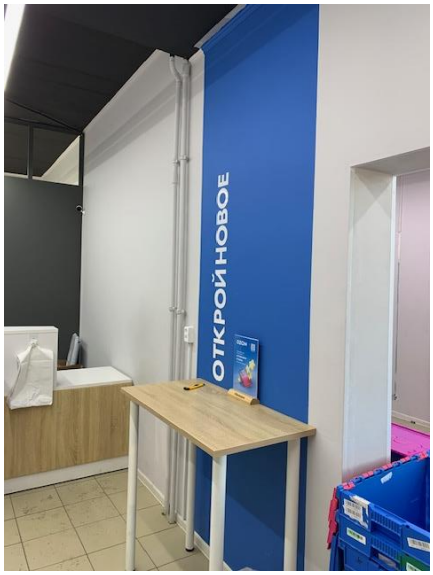
Фотография 40. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь с улицы

Фотография 41. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь с улицы



Фотография 42. Внутренняя отделка помещения

Фотография 43. Внутренняя отделка помещения



Фотография 44. Внутренняя отделка помещения

Фотография 45. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь с улицы

Фотография 46. Внутренняя отделка помещения

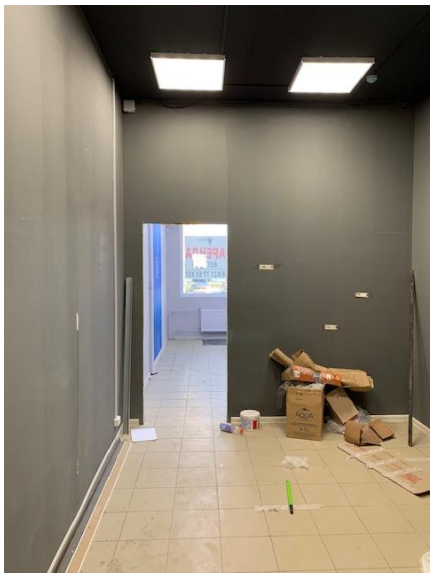
Фотография 47. Внутренняя отделка помещения

Фотография 48. Внутренняя отделка помещения

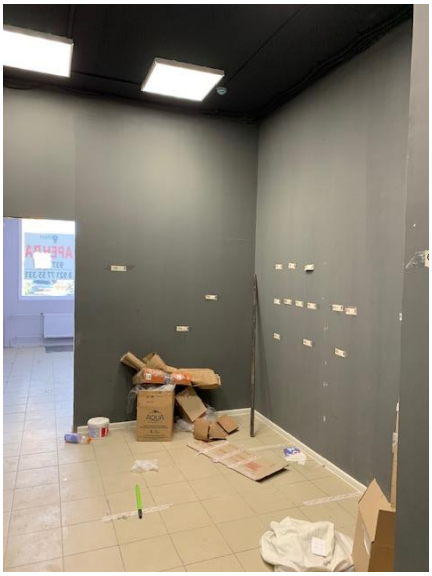
Фотография 49. Внутренняя отделка помещения

Фотография 50. Внутренняя отделка помещения

Фотография 51. Внутренняя отделка помещения

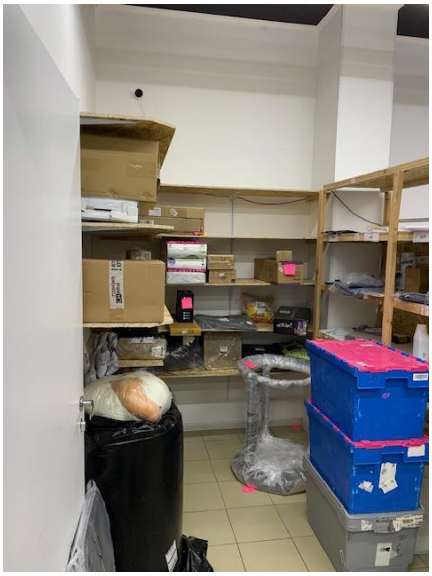


Фотография 52. Внутренняя отделка помещения

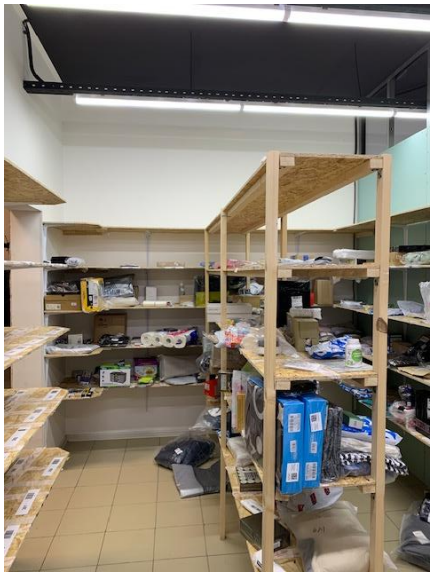


Фотография 53. Внутренняя отделка помещения

Фотография 54. Внутренняя отделка помещения

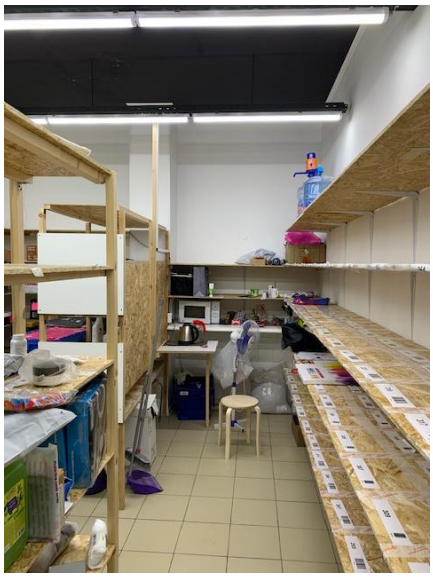


Фотография 55. Внутренняя отделка помещения



Фотография 56. Внутренняя отделка помещения

Фотография 57. Внутренняя отделка помещения



Фотография 58. Внутренняя отделка помещения

Фотография 59. Внутренняя отделка помещения

Фотография 60. Внутренняя отделка помещения

Фотография 61. Внутренняя отделка помещения

Фотография 62. Внутренняя отделка помещения

Фотография 63. Внутренняя отделка помещения

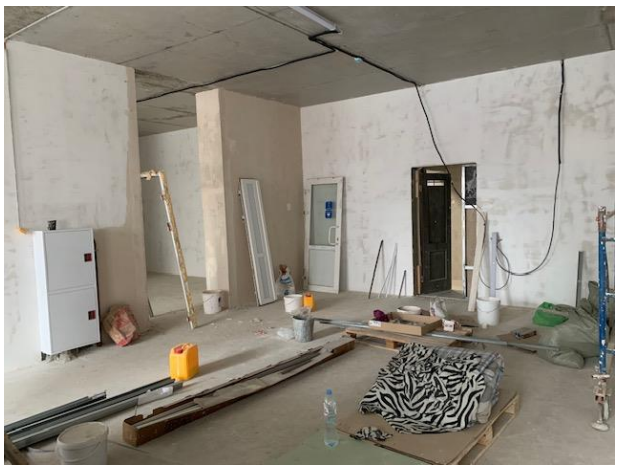
Фотография 64. Внутренняя отделка помещения

Фотография 65. Система пожаротушения.

Фотография 66. Внутренняя отделка помещения, вид из окон

Фотография 67. Внутренняя отделка помещения

Фотография 68. Внутренняя отделка помещения



Фотография 69. Внутренняя отделка помещения

Фотография 70. Внутренняя отделка помещения

Фотография 71. Внутренняя отделка помещения

Фотография 72. Внутренняя отделка помещения

Фотография 73. Внутренняя отделка помещения

Фотография 74. Внутренняя отделка помещения

Фотография 75. Внутренняя отделка помещения

Фотография 76. Внутренняя отделка помещения

Фотография 77. Внутренняя отделка помещения

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 10 ФСО I допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

10.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Данный отчет по оценке составлен с учетом следующих допущений:

1. 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.
2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.
3. 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.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчетах стоимости.
6. 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.
7. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.
8. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
9. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
10. Заключение о рыночной (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
11. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-ноябрь 2023 год:

- По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.
- Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.
- Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.
- Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).
- Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.
- Двузначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.
- Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.
- Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.
- Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.
- Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).
- В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).
- В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

- Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).
- Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.
- Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.
- Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.
- Потребительская активность продолжила расти в ноябре.
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.
- Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.
- Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.
- Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.
- С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.
- Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

Основные экономические и социальные показатели

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0[1]	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59[2]	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7[3]	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7[3]	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4[1]	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8[1]	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Январь–сентябрь 2023 г.*
[2] *В ноябре / по состоянию на 25 декабря*
[3] *Январь–октябрь 2023 г.*

Источник информации: МЭР РФ, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html

Прогноз социально-экономического развития на 2024–2026 годы

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социально- экономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;

• сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;

• ускоренный рост инвестиционной активности;

• опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023–2026 годов выросли практически до уровня 10%.

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируются. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов российского экспорта в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025 – 2026 годах стабилизируется на уровне 2,4 – 2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024 – 2026 гг. будут способствовать стабилизации курса рубля в диапазоне 90 – 92 рублей за доллар США (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступят собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса.

Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%.

Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

• реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задачах,

поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;

• сбалансированная бюджетная политика, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;

• денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024 – 2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта и привести к снижению экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в том числе за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта.

Также предполагается реализация отдельных проинфляционных факторов (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023 – 2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы роста реальных денежных доходов населения и сжатие потребительской активности.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение более жесткой денежно-кредитной политики Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной активности.

В этих условиях рост ВВП в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024 – 2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем около 1,5% в год.

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	*101,0*	83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный		83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	*67,5*	85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	*11,9*	7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	*-2,1*	2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0

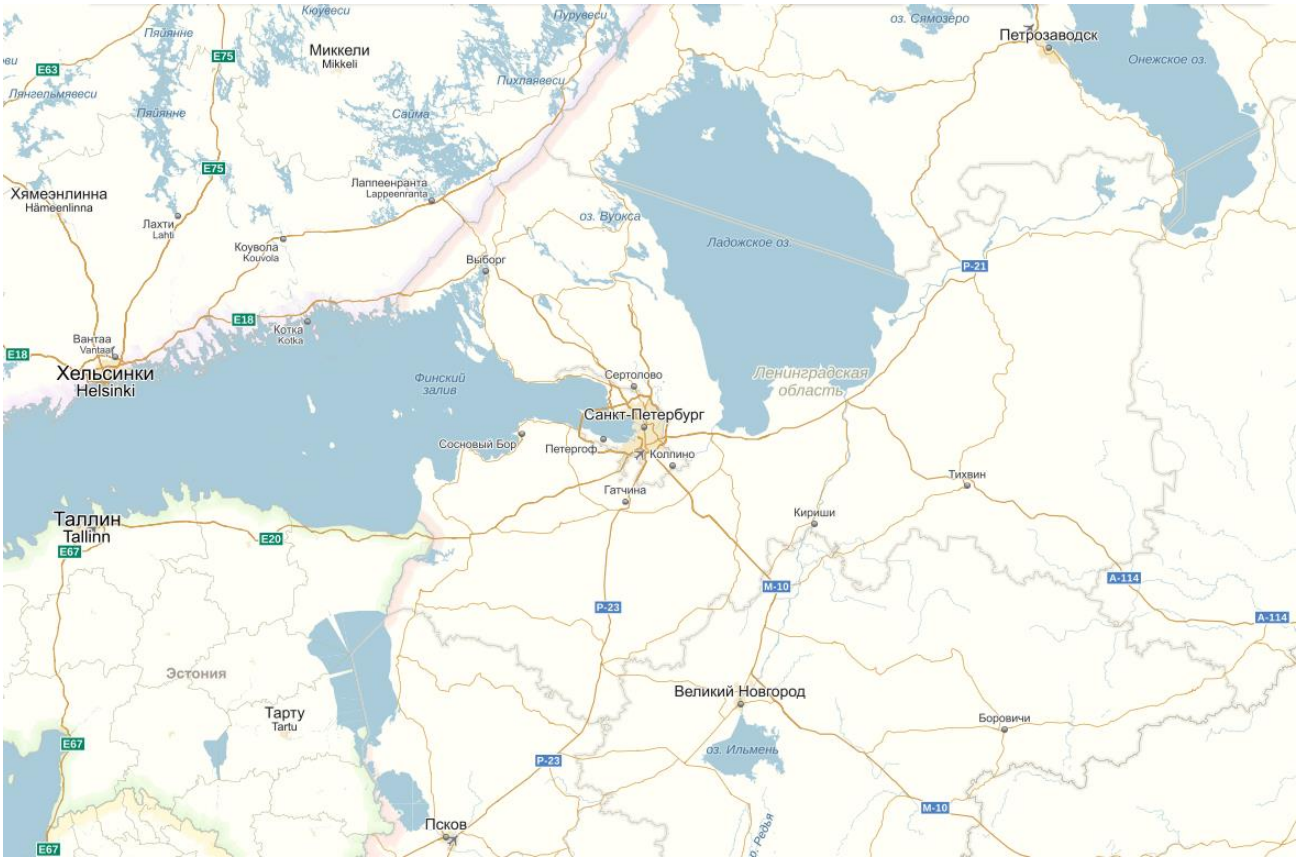
	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

11.2. Анализ социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге

11.2.1. 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 60º северной широты. Из крупных городов примерно на той же широте находятся Стокгольм, Осло, Хельсинки, в каждом из них сказывается влияние теплого течения Атлантики – Гольфстрим. Пулковский меридиан (31º 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 + 18ºС, зимой – 8ºС ниже нуля. Период с положительной температурой воздуха – 7 месяцев. В среднем за год в Санкт-Петербурге бывает только 30 ясных, безоблачных дней, осадков выпадает – 650-700 мм в год, атмосферный воздух сильно насыщен влагой.

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

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

Природные ресурсы:

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

Транспорт:

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

Расстояние от Санкт-Петербурга до ближайших крупных городов Европы

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

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

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

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

Для снижения загруженности городских автомагистралей транзитным транспортом построена кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга (КАД). Основными трассами, связывающими Санкт-Петербург с другими регионами, являются (по часовой стрелке от Финского залива): Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Приозерское шоссе, Санкт-Петербург — Морье, Мурманское шоссе, Петрозаводское шоссе, Московское шоссе, Пулковское шоссе - Киевское шоссе, 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, металлолом. Порт Санкт-Петербург соединён с морем Морским каналом протяжённостью 27 миль и открыт для захода судов круглый год. На западной оконечности Васильевского острова расположен Морской пассажирский терминал для приёма круизных лайнеров и паромов. Существенная доля перевозок водным транспортом приходится на речные перевозки по Неве, связывающей город с Ладожским озером и являющейся конечным отрезком Волго-Балтийского водного пути. Выше Володарского моста на реке Неве находится Речной вокзал.

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

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

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

С 1955 года в городе действует метрополитен. В Санкт-Петербургском метрополитене имеется 72 станции на 5 линиях, 7 пересадочных узлов, эксплуатационная длина линий составляет более 125 км. Также в городе имеются развитые сети автобусного и троллейбусного сообщения. Значительный объём перевозок выполняется маршрутными такси.

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

Культура. Научный потенциал.

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

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

В Санкт-Петербурге несколько творческих вузов: Санкт-Петербургская консерватория имени Римского-Корсакова, Академия Русского балета имени А.Я. Вагановой, Санкт-Петербургская академия театрального искусства, Санкт-Петербургский институт живописи, скульптуры и архитектуры имени Репина, Санкт-Петербургская художественно-промышленная академия имени Штиглица, Санкт-Петербургское художественное училище имени Рериха. В городе действуют около 10 киностудий, среди них старейшие: «Ленфильм», «Леннаучфильм.

В городе базируются 56 государственных и 45 частных высших учебных заведения, в числе которых такие известные как Санкт-Петербургский государственный университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова,

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

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

Основа промышленности Санкт-Петербурга — тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота), машиностроения — «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «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), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: Петербургский трамвайно-механический завод, автомобильный завод «Лада Санкт-Петербург», Октябрьский электровагоноремонтный завод. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая, лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), «Пивоварня Хейнекен» (пиво), «Хлебный дом» (хлебобулочные, мучные и кондитерские изделия), «Кондитерская фабрика имени Н. К. Крупской» (конфеты и шоколад), Парнас-М (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), Ленинградский комбинат хлебопродуктов им. С. М. Кирова (крупа, мука, хлебобулочные и кондитерские изделия), «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».

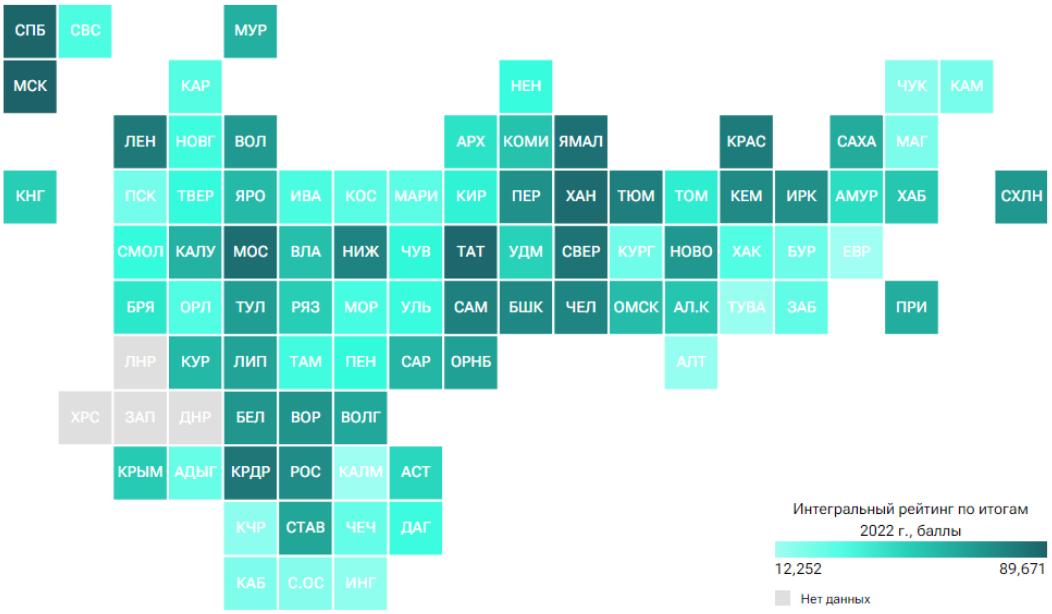
Загрязнение почв в городе весьма значительно, имеет долгую историю и преимущественно техногенный характер. Среди загрязняющих элементов – олово, свинец, цинк, вольфрам, кобальт и другие. Новые районы города, удаленные от старых промышленных зон, загрязнены относительно меньше.

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 2022 года.

РЕЙТИНГ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ СУБЪЕКТОВ РФ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА



Регион | Интегральный рейтинг по итог... | Очистить

Место по итогам 2022 г.	Регион	Интегральный рейтинг по итогам 2022 г., баллы	Интегральный рейтинг по итогам 2021 г., баллы	Место по итогам 2021 г.
1	Москва	89,671	89,948	1
2	Санкт-Петербург	86,077	86,064	2

Источник: РИА Рейтинг, https://riarating.ru/infografika/20230515/630241787.html

11.2.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-ноябре 2023 года

В январе–ноябре 2023 года наибольшая доля в обороте организаций, как в городе, так и в области традиционно приходилась на организации оптовой и розничной торговли и обрабатывающих производств, в Санкт-Петербурге около 80% (77,7%), в Ленинградской области – приближалась к 70% (68,2%). Общий объем оборота в действующих ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился по Санкт-Петербургу на 14,3%, по Ленинградской области – вырос на 7,3%.

Промышленное производство

Промышленное производство в январе–ноябре 2023 года по сравнению с январем–ноябрем 2022 года по Санкт-Петербургу выросло на 9,6%, по Ленинградской области – на 7,4%.

По городу рост в промышленности был обусловлен позитивной динамикой в обрабатывающих производствах – плюс 11,3% за период (за счет увеличения выпуска одежды на 25%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 46%). В других секторах промышленности зафиксировано снижение: в добыче полезных ископаемых – в 1,5 раза, в топливно-энергетическом секторе – на 1,3%, отраслях, связанных с водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 2,8%.

В Ленинградской области положительная динамика по секторам промышленности в январе–ноябре 2023 отмечалась в добыче полезных ископаемых и в обрабатывающих производствах – рост на 12,2% и на 10,2% соответственно. В энергетическом секторе и в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений отмечено снижение на 3,5% и на 8,0% соответственно.

На положительную динамику в обрабатывающих производствах области повлиял рост объемов выпуска химических веществ и продуктов в 1,8 р., прочих транспортных средств и оборудования (включая вагоностроение и судостроение) в 1,8 р., компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,2%.

Строительство

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе–ноябре 2023 года в Санкт-Петербурге увеличился на 9,5% и составил 509,6 млрд. рублей, в Ленинградской области – увеличился на 8,3% и составил 190,3 млрд. рублей.

Индекс физического объема к аналогичному периоду 2022 года по Санкт-Петербургу – 109,5%, по Ленинградской области – 108,3%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 468,5 млн. рублей, в Ленинградской области на 463,5 млн. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2022 года составил 74,7% по городу и 41,0% по области.

Ввод в действие жилых домов в январе–ноябре текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Санкт-Петербурге снизился на 1,2%, а в Ленинградской области вырос на 7,4% и составил 3016,1 тыс. кв. м жилой площади (66971 квартира) в городе и 3874,7 тыс. кв. м жилой площади (54800 квартир) в области.

Ввод в действие жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге снизился на 14,7% и составил 897 домов общей площадью 201,3 тыс. кв. м, в Ленинградской области снизился на 4,7% и составил 18277 домов общей площадью 2423,1 тыс. кв. м.

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Приморский район – 638,6 тыс. кв. м., Невский район – 445,6 тыс.кв.м., в Ленинградской области – Всеволожский район – 1857,8 тыс. кв. м. (39,5% приходится на ИЖС) и Ломоносовский район – 601,7 тыс. кв. м., из которых 73,1% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В январе–ноябре 2023 года за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены в действие 172 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры, в Ленинградской области введено в действие 200 объектов.

Транспортировка и хранение

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных крупными и средними организациями, в январе–ноябре 2023 года в действующих ценах увеличился к соответствующему периоду 2022 года в Санкт-Петербурге на 19,6%, в Ленинградской области на 21,8 %.

Перевозки грузов автомобильным транспортом за январь–ноябрь в городе уменьшились на 10% и составили 16,9 миллионов тонн, в области – увеличились на 2,8 % и составили 1,9 миллионов тонн.

Автобусами Санкт-Петербурга за январь–ноябрь текущего года по маршрутам регулярных перевозок было перевезено 590,6 миллионов человек, что на 23,6% больше, чем в январе–ноябре 2022 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 65,6 миллионов человек, на 12,6% больше.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области, включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории г. Санкт-Петербурга, в январе-ноябре 2023 года составил 113,6 млрд. рублей, что на 0,3% выше уровня января-ноября 2022 года.

Потребительский рынок

За январь–ноябрь 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 12,8%, в области увеличился на 0,7%. Оборот розничной торговли увеличился в городе на 10,2%, в области на 5,9%. Оборот общественного питания увеличился в городе на 17,9%, в области – на12,9%.

Объем платных услуг, оказанных населению, составил в Санкт-Петербурге 104,4%, в Ленинградской области– 105,4%.

Цены

За период январь–ноябрь 2023 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 105,7%, в Ленинградской области – 105,5% (в аналогичном периоде прошлого года – 110,9% и 110,1% соответственно).

В ноябре текущего года ИПЦ продолжил расти и в городе составил 100,8%, в области – 100,9%.

Как и месяцем ранее решающее влияние на индекс потребительских цен оказало подорожание продовольственных товаров: в Санкт-Петербурге – на 1,6%, в Ленинградской области – на 1,7%, Большее влияние на динамику цен на продовольственные товары оказал рост цен на плодоовощную продукцию, яйца куриные, продукты из мяса и птицы.

ИПЦ на непродовольственные товары в городе и области составил 100,3%. Наибольший рост цен отмечался на трикотажные изделия, галантерею, мебель, телерадиотовары, при этом продолжилось снижение цен на бензин.

В ноябре рост цен на услуги в Санкт-Петербурге составил 0,6%, в Ленинградской области – 0,5% – стали дороже услуги зарубежного туризма, проезд в поездах дальнего следования, пересылка письма внутри России, вместе с тем отмечалось снижение цен на авиаперелеты.

Рынок труда

В октябре 2023 года по сравнению с октябрем 2022 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 0,8%, в Ленинградской области – на 0,6%.

По данным Комитетов по труду и занятости населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области численность официально зарегистрированных безработных с ноября 2022 года по ноябрь 2023 года уменьшилась в городе на 22,4%, в области – на 30,9% и составила на конец ноября 2023 года, соответственно, 11,8 и 2,7 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы на конец ноября 2023 года составил в Санкт-Петербурге 0,4%, в Ленинградской

области 0,3% к численности рабочей силы (на конец ноября 2022 года, соответственно, 0,5% и 0,4%).

Заработная плата работников

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2023 года, составила в городе 95 090 рублей, в области – 67 860 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с октябрем 2022 года увеличилась в городе на 11,0%, в области – на 9,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2023 года составила в Санкт-Петербурге 70,5 млн. рублей, в Ленинградской области – 24,3 млн. рублей. По сравнению с 1 ноября 2023 года объем задолженности составил в городе 110,2%, в области – 100,5% и по сравнению с 1 декабря 2022 года, соответственно, 126,6% и 46,4%.

Демография

За январь–октябрь 2023 года численность населения уменьшилась в Санкт-Петербурге на 4,2 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 9,5 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 ноября 2023 года в городе она составила 5595,8 тыс., в области – 2033,3 тыс. человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93_112023.pdf

11.3. 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»;
   - 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, Nikoliers (https://www.nikoliers.ru/), NF Group (ex-Knight Frank Russia) (https://kf.expert/spb), GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru), Peterland (http://www.peterland.info), ГУП «ГУИОН»: (www.guion.spb.ru) и др.

11.3.1. 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[2];
- апартаменты.

Функциональное назначение нежилого помещения определяется либо назначением здания, в котором оно находится (специализированные[3] и неспециализированные[4] 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 оцениваемых объектов позволяет отнести их к помещениям свободного назначения.

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

Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке

На рынке встроенных нежилых помещений, пригодных для ведения предпринимательской деятельности, расположенных в МКД и нежилых зданиях, за исключением промышленных и складских комплексов, выделяют 2 крупных сегмента: торговые и офисные помещения.

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

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.

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

[3] 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.

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

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

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

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

Встроенные коммерческие помещения сегодня являются неотъемлемой частью многих возводимых жилых комплексов - особенно в проектах квартальной застройки и комплексного освоения территорий.

Как говорят участники рынка, для многих инвесторов этот сегмент по-прежнему остается привлекательным, хотя сроки окупаемости таких помещений несколько выросли. При этом эксперты указывают, что в некоторых популярных районах застройки стал формироваться дефицит коммерческих помещений на первых этажах.

Доля коммерческих помещений в экспонирующихся на рынке жилых комплексах массового сегмента (в административных границах города) составила, по данным NF Group, в среднем 5% от общей площади квартир. В бизнес- и элит-классах эта доля зафиксирована на уровне 10%. Светлана Московченко, заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group, при этом замечает, что на рынке высококлассного жилья можно наблюдать иной подход девелоперов к наполнению встроенных помещений. «*Коммерческие помещения на первых этажах зачастую становятся возможностью размещения клубной инфраструктуры, доступной ограниченному кругу лиц — жителям дома. Концепция подобной инфраструктуры прописывается на этапе проектирования комплекса и становится его неотъемлемой частью*»,— говорит она.

Большинство встроенных коммерческих помещений в строящихся жилых комплексах покупают не конечные пользователи, а инвесторы, которые потом сдают их в аренду. Однако все чаще застройщики хотят контролировать будущий функционал этих площадей и не продают их, а сдают в аренду. Некоторые девелоперы даже задумываются о создании отдельных управляющих компаний.

Покупатели квартир в новостройках уже привыкли, что магазины и аптеки, кафе и кондитерские, а также бытовые сервисы расположены прямо в их домах. А застройщики крупных комплексов заявляют, что в их проектах найдется все самое необходимое для жизни. При этом еще относительно недавно девелоперы свободно торговали встроенными помещениями, надеясь, что их назначение отрегулирует рынок, и по соседству не откроются три алкомаркета (вместо нужных новоселам аптеки и пекарни).

В целом встроенные помещения в новостройках остаются ликвидным товаром даже в нынешней рыночной ситуации. Однако генеральный директор Агентства недвижимости «КВС» Анжелика Альшаева отмечает, что спрос на коммерческую недвижимость в жилых комплексах сейчас не очень высокий. Во-первых, помещения для бизнеса выросли в цене еще во время пандемии. Во-вторых, после событий февраля прошлого года многие потенциальные инвесторы приостановили вложения. «*Кто-то уехал из страны, кто-то просто решил пока не вкладываться в недвижимость. Однако у нас есть действующие способы стимулировать спрос: покупатели коммерческих помещений, как и другие клиенты, реагируют на акции, скидки и различные выгодные предложения*», – поясняет г-жа Альшаева.

По оценке руководителя департамента продаж Группы «Аквилон» Максима Турта, рынок коммерческой недвижимости реагировал на кризисную ситуацию так же, как и рынок жилья: «Некоторое время наблюдалось затишье, а сейчас мы наблюдаем возвращение интереса к приобретению встроенных помещений в жилых и офисных комплексах. Группа Аквилон не меняла цены на коммерческие площади, наоборот, на часть лотов проводились аукционы, которые принесли ожидаемый эффект».

Лада Брагина, заместитель директора департамента «Коммерческая недвижимость» АН «Итака», говорит, что спрос за последний год на коммерческие помещения значительно вырос. «*На фоне происходящих в стране событий коммерческая недвижимость остается наиболее безрисковым активом. Максимально востребованы небольшие площади до 100 кв. м. Цены практически не изменились, однако в некоторых особенно популярных и густонаселенных ЖК они выросли*»,— говорит она.

Заместитель директора департамента консалтинга Nikoliers Евгения Кулеш убеждена, что стрит-ритейл – довольно устойчивый сегмент торговой недвижимости, в том числе в условиях внешнеполитических колебаний. Особенно если речь идет о торговых точках в спальных районах, где не представлены крупные иностранные fashion-

бренды. «*Обычно на первых этажах в жилых комплексах располагаются «стабильные» операторы, например, продуктовые ритейлеры, аптеки, медицинские организации, небольшие заведения общепита и прочее. Поэтому мы не увидим резких изменений в этом сегменте за относительно непродолжительный срок*», – уверена Евгения Кулеш.

По словам директора по маркетингу ГК «Ленстройтрест» Яна Фельдмана, коммерческие помещения в новостройках чаще всего приобретают с инвестиционными целями, то есть чтобы сдавать в аренду и получать рентный доход: «*Доля таких покупателей составляет порядка 80–90%. Остальные приобретают площади под определенный бизнес*».

Наталья Кукушкина также подтверждает, что в 70–80% случаев покупателями встроек выступают инвесторы, которые планируют получать доход от сдачи в аренду: «Первыми арендаторами в любом ЖК обычно становятся магазины формата «у дома» и пункты доставки. «*Якорными» операторами являются представители продуктового ритейла*».

«*Самые востребованные объекты – в домах на первой линии главных квартальных магистралей с хорошей видимостью для пешеходных и транспортных потоков*», – уверена руководитель отдела торговой недвижимости NF Group в Петербурге Анна Лапченко. Однако, по ее словам, изменилась политика продаж. После введения эскроу-счетов девелоперам стало невыгодно реализовывать встройки на начальном этапе. Раньше инвесторы, несмотря на риски, входили в проекты как раз на стадии котлована, зачастую приобретая по несколько лотов в строящемся микрорайоне. Сейчас же на этапе сдачи дома цена таких помещений гораздо выше, поэтому покупатели-«оптовики» теперь большая редкость. Застройщики же придерживают самые ликвидные лоты до ввода здания в эксплуатацию, а потом продают по тендерной схеме.

По данным ГК «Ленстройтрест», наиболее ликвидны помещения площадью от 50 до 100 кв. м. «*Состав арендаторов и функционал, как правило, зависят от класса недвижимости. Так, во встроенных помещениях комплексов масс-маркет больше востребованы продовольственные магазины, предприятия сферы услуг, магазины зоотоваров, кафе, офисы банков, аптеки, детские развивающие центры, стоматология, кондитерские и пекарни*», – говорит Ян Фельдман.

«*По-прежнему высоким спросом пользуются встроенные помещения в комплексах, расположенных в хороших локациях, или в проектах с большим числом жителей. Покупатели квартир в новостройках привыкли иметь все под рукой, поэтому представители малого бизнеса приобретают небольшие помещения под кафе, пекарни, магазины шаговой доступности и т. д.*», – рассуждает Максим Турта.

«*Наиболее востребованы помещения площадью от 30 до 100 кв. м с возможностью их объединения в один объект площадью до 400 кв. м. Требования по высоте потолков, электрической мощности, витринным окнам и другим техническим параметрам никак не изменились за последнее время, как и предпочтения по локациям*», – делится Наталья Кукушкина.

«*Нам важно предоставить насыщенный и разнообразный сервис для жителей. Поэтому еще на этапе проектирования мы тщательно отслеживаем ситуацию на рынке, анализируя, какой набор коммерческих помещений будет оптимален для жилого комплекса*, – рассказывает Юлия Ружицкая. – *Например, лет 6–8 назад продуктовые ритейлеры предпочитали формат 350–450 кв. м. Сейчас, расширяя свой ассортимент, они охотнее берут в аренду площади от 500 до 700 кв. м. Большую активность проявляют пункты выдачи заказов, для которых оптимален размер 50–80 кв. м*».

В последние 5–6 лет крупные застройщики стали внимательнее подходить к коммерческой составляющей проектов и стараются продумывать, какой объем «коммерции» необходим с учетом расположения комплекса, его окружения, класса жилья и количества будущих новоселов.

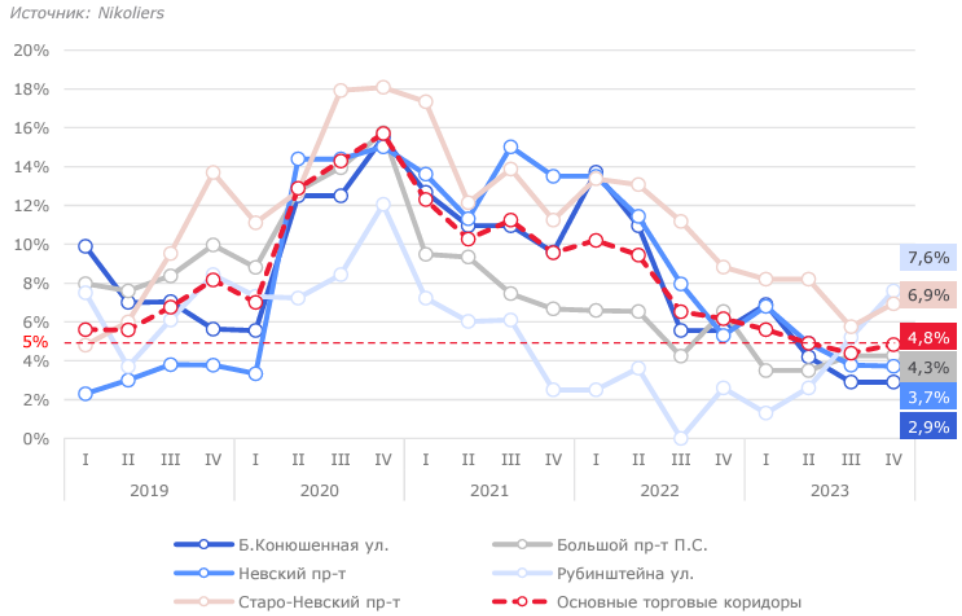
Грамотно спланированная торговая инфраструктура способствует продажам жилья, а в дальнейшем поддержит имидж жилого проекта. «*Отчасти поэтому стала зарождаться идея единого управления всеми коммерческими площадями в рамках одного проекта, чтобы их более сбалансированное наполнение удовлетворяло потребностям жителей*», – констатирует Евгения Кулеш.

Рынок street-retail

Сокращение присутствия на российском рынке и закрытие магазинов иностранных брендов предоставили многим арендаторам возможность переезда в более интересные помещения с точки зрения локации и качества.

По итогам декабря 2023 г. доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга составила 4,8%, что на 1,4 п.п. ниже уровня аналогичного периода 2022 г. Количество вакантных помещений за 12 месяцев уменьшилось практически на всех основных улицах, за исключением улицы Рубинштейна (рост вакантности – с 2,6% в 2022 г. до 7,6% в 2023 г.). Наиболее существенное сокращение доли вакантных помещений продемонстрировали Большая Конюшенная улица (на 2,7 п.п. г/г, до 2,9%) и Большой проспект П.С. (на 2,3 п.п. г/г, до 4,3%).

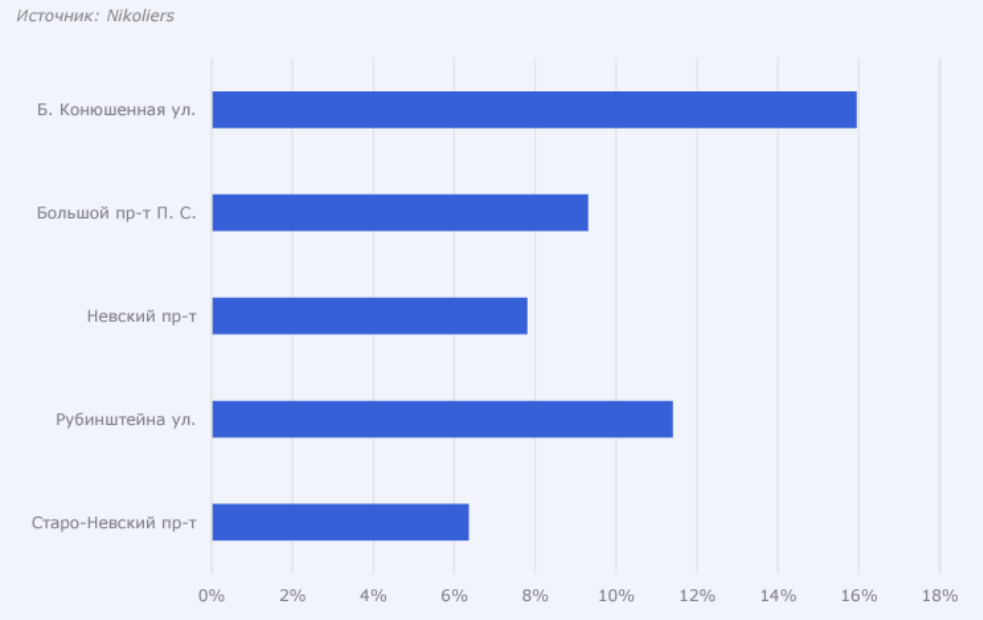
Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург



За прошедшие 12 месяцев на ключевых торговых коридорах появились бренды, ранее не представленные в Санкт-Петербурге: Oxouno и NN2sisters (Россия), а также Gresso (Швейцария).

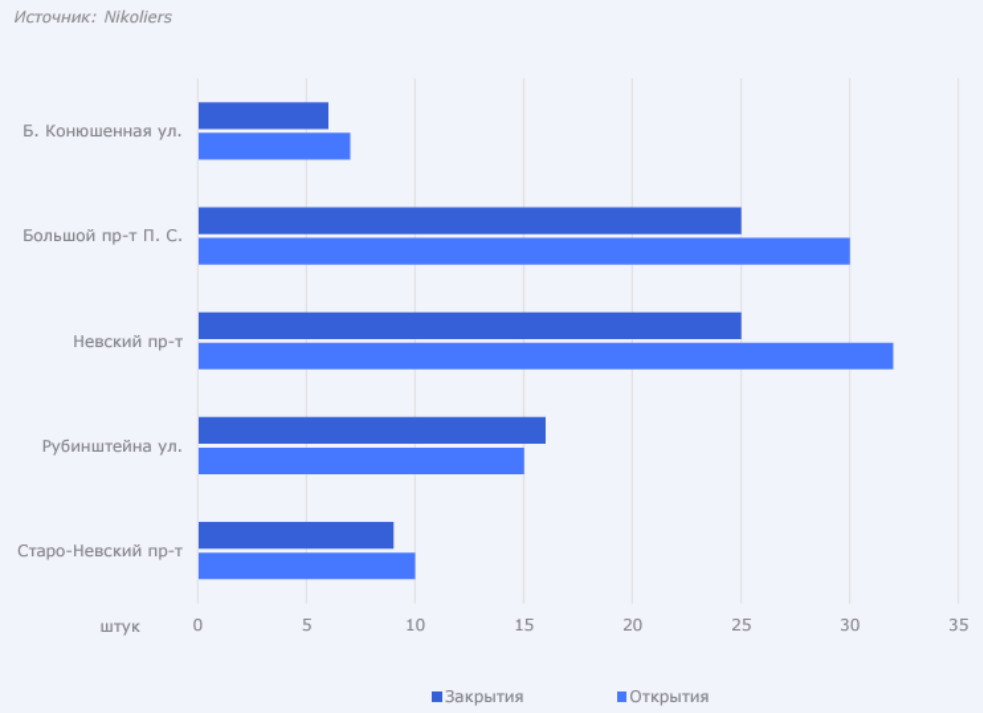
Общий уровень ротации за 2023 г. составил 9%, что является нормальным среднегодовым значением. Лидерами по темпам сменяемости арендаторов стали Большая Конюшенная улица и улица Рубинштейна – за год вывески сменились у каждого шестого и девятого помещения соответственно. Ротация арендаторов преимущественно происходила внутри одного сегмента (около 70% замен). Например, ресторан «Рыба и гады» на Большой Конюшенной улице открылся на месте Amo Cucinare, а ресторан Burger&Crab уступил место бару Hudson на улице Рубинштейна.

Уровень ротации на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга за 2023 г.



За год на ключевых торговых коридорах состоялось в общей сложности 94 открытия, при этом освободилось 81 помещение, половина из которых вновь была занята арендаторами. 42% закрытий пришлись на сегмент общественного питания. Среди них – Stars Coffee и MannekenPis, которые прекратили работу на Невском проспекте, на улице Рубинштейна – «Фартук» и «Есенин», на Большом проспекте П.С. закрылась «Тарелка».

Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга за 2023 г.



Также наблюдались перемещения арендаторов внутри одного торгового коридора. Так, магазины «Эконика» и «Великие люди» переехали в освободившиеся помещения на Большом проспекте П.С., а «Всесмарт» и «Дикси» – на Невском проспекте.

Операторы общественного питания традиционно сформировали самый высокий спрос – 43% от общего числа всех открытий в 2023 г. Открывались разнообразные форматы: от небольших кофеен-кондитерских и бабл-ти-баров с азиатскими напитками до концептуальных ресторанов.

Наибольшее количество новых заведений общепита за год приняли Невский проспект (16) и улица Рубинштейна (11). В числе проектов, открывших двери в IV квартале 2023 г. в этих локациях, – бар Hudson на улице Рубинштейна, кофейня «Шоколадница» на Невском проспекте.

Заметной стала и экспансия магазинов кондитерских изделий. На Невском проспекте открылись новые точки «Клад Мармелад» и MARMELAD STORE.

Российские и зарубежные бренды продолжают наращивать свое присутствие на центральных fashion-коридорах. All We Need и Gresso арендовали помещения на Большом проспекте П.С., хотя до декабря 2023 г. располагались только на Большой Конюшенной улице.

Активно увеличивали свое присутствие на ключевых торговых коридорах и сетевые игроки. В частности, 2MOOD за год открыл два новых магазина на Большой Конюшенной улице и на Большом проспекте П.С. У сетей «Шоколадница» и VLAVAШЕ на конец года насчитывалось по четыре заведения на Невском проспекте.

Ключевые открытия на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2023 г.

Источник: Nikoliers

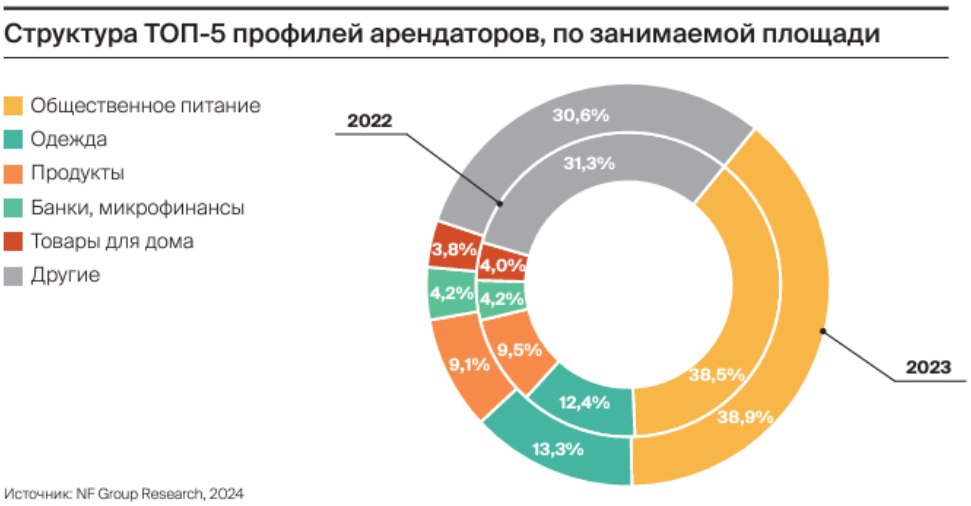
Основные торговые коридоры	Наименование арендатора	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул., 13	Gresso	Оптика
Большая Конюшенная ул., 29	2MOOD	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 59	2MOOD	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 59	Кенгуру	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 59	Эконика	Одежда и обувь
Каменноостровский пр-т, 37	Gloria Jeans	Одежда и обувь
Невский пр-т, 21	Maag	Одежда и обувь
Невский пр-т, 38	Дом.РФ	Банки и финансовые услуги
Невский пр-т, 47	Мама Рада	Общественное питание
Невский пр-т, 55	Шоколадница	Общественное питание
Невский пр-т, 83	Вкусвилл	Продукты питания и супермаркеты
Невский пр-т, 90-92	Чайхона	Общественное питание
Невский пр-т, 106	Подружка	Косметика и парфюмерия
Старо-Невский пр-т, 120	Дикси	Продукты питания и супермаркеты

Запланированные открытия на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2024 г.

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	Было	Профиль арендатора	Будет	Профиль арендатора
Большой пр-т П.С., 49	Technogym	Спортивные товары	Evening	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 57	Империал	Ювелирные изделия и часы	Scandale Maniere	Одежда и обувь
Большой пр-т П.С., 65	Birelin	Одежда и обувь	Gresso	Оптика
Невский пр-т, 23	IKEA	Дизайн-студия	Всесмарт	Электроника
Невский пр-т, 51	-	-	Твоя остановка	Общественное питание
Невский пр-т, 54	БлинБери	Общественное питание	VLAVAШЕ / Sokol Coffee	Общественное питание
Невский пр-т, 55	Manneken Pis	Общественное питание	The Бык	Общественное питание
Невский пр-т, 59	Сбербанк и банк ВТБ	Отделение банка	SuperSteep	Одежда и обувь
Старо-Невский пр-т, 150	Salvatore Ferragamo / Rolex	Одежда и обувь / Ювелирные изделия и часы	Ketroy	Одежда и обувь

По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), основными арендаторами помещений в формате стрит-ретейл на центральных улицах города остаются кафе и рестораны (39%), магазины одежды (13%) и продуктовые магазины (9%). По итогам 2023 года присутствие фэшн-ретейлеров, а также кафе и ресторанов увеличилось на 0,9 п. п. и 0,4 п. п. соответственно. Доля продуктовых магазинов, напротив, сократилась на 0,4 п. п., что вызвано ростом закрытий небольших продуктовых точек и закрытием трех магазинов AB Daily. Тем не менее в формате стрит-ретейла продолжали развиваться такие продуктовые сети, как «Вкусвилл» и «Дикси», а также магазины алкогольной продукции.



По объему площадей, занятых арендаторами, основной прирост наблюдался у таких ретейлеров, как обувные магазины (+55,7%) и табачные лавки (+25,6%). Например, анонсировано открытие флагманского магазина обуви SuperStep площадью 2 000 кв. м на Невском проспекте.

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.

За 2023 г. рынок офисной недвижимости пополнился 133 800 кв. м за счет появления 13 новых объектов, а также реконцепции четвертого этажа ТРК «Лиговъ» под бизнеспространство. В IV квартале 2023 г. в эксплуатацию были введены такие бизнес-центры, как Jakov Chernihov (15 000 кв. м) и «Державинский» (7 000 кв. м).

С точки зрения географии наибольший прирост офисных площадей был отмечен в Василеостровском (36 800 кв. м) и Центральном (36 000 кв. м) районах города, в которых ввелось по три бизнес-центра, преимущественно после реконструкции.

В 2024 г. ожидается завершение строительства семи объектов суммарной арендопригодной площадью 97 700 кв. м. Новое предложение — это преимущественно здания класса В околоцентральных районах города. Стоит отметить, что из общего объема нового строительства более 75% площадей не выйдут на открытый рынок.

Несмотря на большой объем ввода бизнес-центров класса А с начала 2023 года, до осени 2024 года не прогнозируется завершения строительства новых бизнес-центров высокого класса, предназначенных для сдачи в аренду.

Ключевые строящиеся офисные центры в Санкт-Петербурге

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м²
«К-37» (новое строительство)	Кантемировская ул., д. 37	B	14 400
Jakov Chernihov (реконструкция)	25-я линия В.О., д. 6	B	9 800
«Атлас Сити» (новое строительство)	Московский пр., д. 120	B	8 400
«Авангард» (новое строительство)	Кондратьевский пр., д. 17, к. 2, лит. К	B	7 800
11-я Красноармейская 18-20А (реконструкция)	11-я Красноармейская ул., д. 18-20А	B	4 600

Источник: NF Group Research, 2023

Согласно данным Nikoliers, По итогам 2023 г. темпы поглощения превысили темпы строительства бизнес-центров. Суммарный объем чистого поглощения составил 184 500 кв. м против 46 000 кв. м годом ранее.

Лидерами по объему арендованных площадей стали Василеостровский (39%), Центральный (22%) и Московский (14%) районы. Василеостровский район занял первую строчку рейтинга благодаря вакантному офисному комплексу арендопригодной площадью 24 500 кв. м, который впоследствии был арендован.

В 2023 г. доля компаний ИТиТ-сегмента составила 42%. Самые крупные сделки (более 3 000 кв. м) данного профиля заключались в Василеостровском и Центральном районах города. Так, ПАО «Сбербанк» арендовало три бизнес-центра, принадлежащих компании «Максидом», площадью 24 500 кв. м, а международная ИТиТ-компания заняла 3 800 кв. м в БЦ «М22».

Наибольший прирост в объеме сделок в 2023 г. продемонстрировали торговые компании (13% в 2023 г. против 5% в 2022 г.), а также компании, оказывающие профессиональные услуги (10% в 2023 г. против 2% в 2022 г.).

Некоторые из них воспользовались возможностью расширения площади офиса в занимаемом бизнес-центре или переехали в более качественный объект.

С точки зрения площади самыми востребованными, как и в предыдущем году, остались помещения от 100 до 250 кв. м. Наибольший интерес к ним проявляли компании из секторов строительства и девелопмента, а также профессиональных услуг. Значительная часть офисных блоков площадью от 1 000 кв. м была арендована крупными игроками для повышения качества своих офисов.

Офисы подобного размера особенно высоко востребованы среди компаний, оказывающих профессиональные услуги: образовательные центры, туристические и юридические фирмы, а также компании из консалтинга и инжиниринга.

На данный момент на рынке присутствуют компании, заинтересованные в аренде офисных блоков большой площади — от 5 000 кв. м.

Крупные сделки по аренде, период: 1-3 квартал 2023

Сфера деятельности арендатора	Арендованная площадь, м²
IT	6 000
IT	3 800
Промышленность и оборудование	1 500
Промышленность и оборудование*	1 370

* брокер сделки компания Maris

Maris. Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга 3 квартал 2023 г.

Крупнейшие новые сделки с начала 2023 года

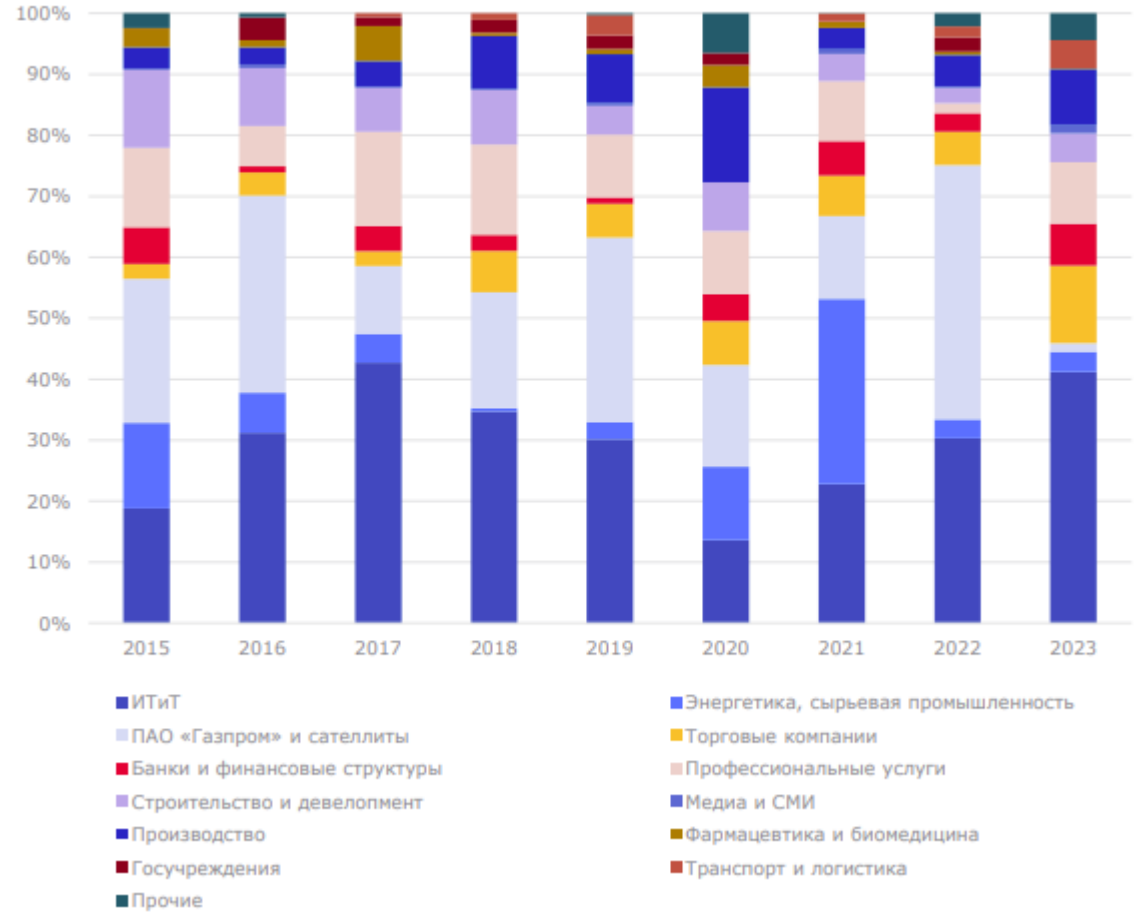
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
Сбер	**25 200**	Аренда	Максидом
МТС	**11 600**	Аренда	Транзас
Кодекс	**6 000**	Аренда	Остров
Конфиденциально	**3 805**	Аренда	Моисеенко 22
Газпром ЦПС	**1 900**	Аренда	Особняк Шопена
Прочие сделки (894 шт., средняя площадь – 300 кв. м)	271 200	Аренда / Продажа	–

IBC Real Estate. 2023 Q3 Офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга

Однако на принятие окончательного решения по таким сделкам требуется больше времени для достижения компромисса между желаниями клиента и текущим предложением. В основном это российские ИТиТ-компании, а также компании с большой долей государственного участия.

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers



По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), офисные центры, введенные в эксплуатацию в 2023 году, заполнены уже на 20%. А площади, которые освободились после ухода международных компаний, с отделкой и меблировкой, на 90% заняты новыми арендаторами (за исключением тех, которые выставлены на продажу).

В структуре вакантных офисов доля класса А составляет 44% или 172 600 кв. м, доля класса В – 56% или 218 000 кв. м. Столь крупная доля свободных площадей высокого класса наблюдается впервые на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние восемь лет. Это обусловлено единовременным выходом на рынок большого количества бизнес-центров класса А.

Тем не менее, новое предложение в ближайший год будет пополняться только офисами класса В, что приведет к постепенному вымыванию с рынка ликвидного предложения в классе А.

Растет количество бизнес-центров, которые заполнены на 100%. В конце 2022 года их было 277, а к началу октября 2023 года их количество увеличилось до 311.

Цены, ставки аренды, доходность на рынке

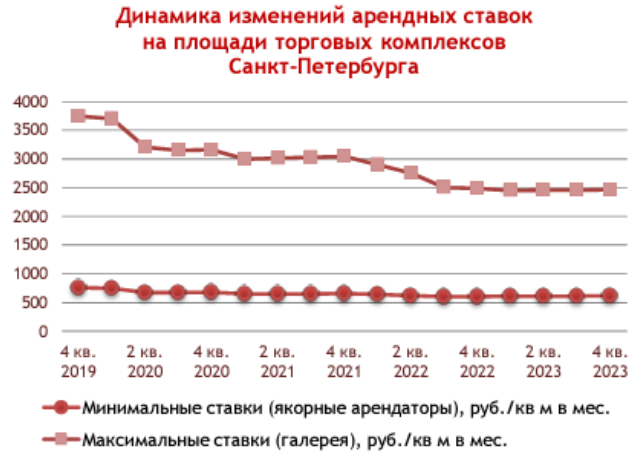
В целом позитивными выглядят итоговые показатели в сегменте офисов и торговли. Мрачные предсказания (ожидания), к счастью, не сбылись. События года, конечно, сказались на доходах бизнеса, но не критично.

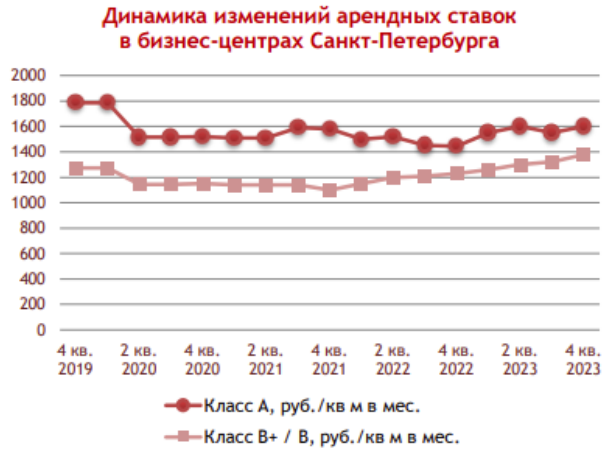
По данным экспертов, коммерческие площади на старте продаж строящихся жилых комплексов покупают не из-за низкой цены, а чтобы найти лучшее предложение – самую интересную планировку, требуемый метраж, несколько соседних помещений под объединение. На более поздних этапах строительства эти объекты вымываются с рынка. На последний год перед вводом объекта в эксплуатацию приходится основной объем сделок со встроенными помещениями. «*В наших ЖК стоимость встроек практически не менялась в течение года. При выводе таких помещений на рынок мы сразу ставим цену завтрашнего дня*», – говорит Наталья Кукушкина.

В проектах ГК «Ленстройтрест» стоимость коммерческих помещений варьируется от 155 000 до 285 000 рублей за 1 кв. м. Есть лоты как в сданных, так и в строящихся корпусах с различным сроком ввода. «*Обычно в крупных проектах встройки распродают еще на этапе строительства. Жители новых микрорайонов заинтересованы в качественной инфраструктуре, поэтому у инвесторов не будет сложностей с поиском арендаторов*», – уверен Ян Фельдман.

Генеральный директор агентства недвижимости «Главстрой» Юлия Ружицкая отмечает, что арендные ставки на встроенные помещения зависят от многих факторов: местоположение, пешеходный трафик, количество жителей, наличие метро и других транспортных магнитов. Так, вблизи станции метро «Парнас» ставки варьируются от 1200 до 4000 рублей за 1 кв. м в месяц. «В наших комплексах помещения передаются без отделки, с полным набором инженерии. На время ремонта предоставляются арендные каникулы, их срок зависит от площади помещения и планируемых работ. Сегодня практика начисления арендных платежей в процентах от товарооборота в стрит-ритейле применяется не так широко, как в торговых центрах, но, безусловно, существует. Чаще всего эта схема используется в договорах с торговыми сетями, которые, как правило, заключаются на длительный срок – от 7 до 10 лет. На этот период арендная ставка фиксируется и не индексируется. При этом население новых домов растет, как и товарооборот. Фиксация процента от продаж (в среднем не более 6%) позволяет собственнику дополучить средства в случае высокой востребованности магазина», – рассказывает Юлия Ружицкая.

Согласно данным аналитиков компании «АйБиГрупп», по итогам 2023 года средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,4–132,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок – 900–1200 руб./кв.м в мес., средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений – 107,1–112,1 тыс. руб./кв.м, арендных ставок – 950-1050 руб./кв.м в мес.





По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), в 2023 г. изменение запрашиваемых арендных ставок помещений в формате стрит-ретейл показало разнонаправленную динамику. Большинство торговых коридоров демонстрировали рост арендных ставок на уровне 5–7% за год, а на основной части Невского проспекта, Большом пр-те П. С. и Большой Конюшенной улице ставки увеличились на 10% на фоне активизации спроса и снижения вакантности. Таким образом, на основной части Невского проспекта диапазон запрашиваемых ставок составил 6 200–11 000 рублей за кв.м в месяц, включая НДС. Закрытие метро и перераспределение пешеходных потоков привели к снижению запрашиваемых арендных ставок на Кирочной улице и росту – на улице Восстания.

Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам

Категории улиц	Улицы	Диапазон ставок аренды, руб./мес./м²*	Динамика**
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т (основная часть) ***	6 200–11 000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	2 600–6 700	→
	Большой пр-т П. С.	2 500–4 850	▲
	Каменноостровский пр-т	1 500–4 500	▲
	Московский пр-т	2 000–5 700	▼
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	ул. Б. Морская	2 500–5 500	▲
	ул. Б. Конюшенная	3 750–7 700	▲
	ул. Рубинштейна	4 200–6 500	→
	Владимирский пр-т	2 600–4 000	▲
	ул. М. Морская	2 500–4 500	▲
	ул. Маяковского	2 200–3 450	▲
	ул. Восстания	2 200–6 000	▲
	ул. Кирочная	1 600–5 000	▼
	Загородный пр-т	2 300–3 700	→
	ул. Гороховая	1 800–4 000	▲
	ул. Садовая	2 800–7 300	→
	Средний пр-т В. О.	2 100–6 500	→
	Лиговский пр-т	1 550–5 300	→
	Литейный пр-т	1 600–5 000	→
	ул. Некрасова	2 250–3 500	▲
	ул. Жуковского	2 000–3 500	▲
	ул. Белинского	2 850–5 000	→
	ул. Пестеля	1 400–2 100	→
	наб. реки Мойки	1 800–4 000	→
	наб. канала Грибоедова	2 200–6 700	▲
Пешеходные торговые коридоры	ул. М. Садовая (п)	3 500–5 600	→
	ул. Советская 1-я (п)	1 800–2 800	→
	Тележный пер. (п)	2 500–5 200	→
	ул. М. Конюшенная (п)	2 100–3 700	→
	6-7-я линия В. О. (п)	2 100–4 400	→

* ставка включает НДС (20%)

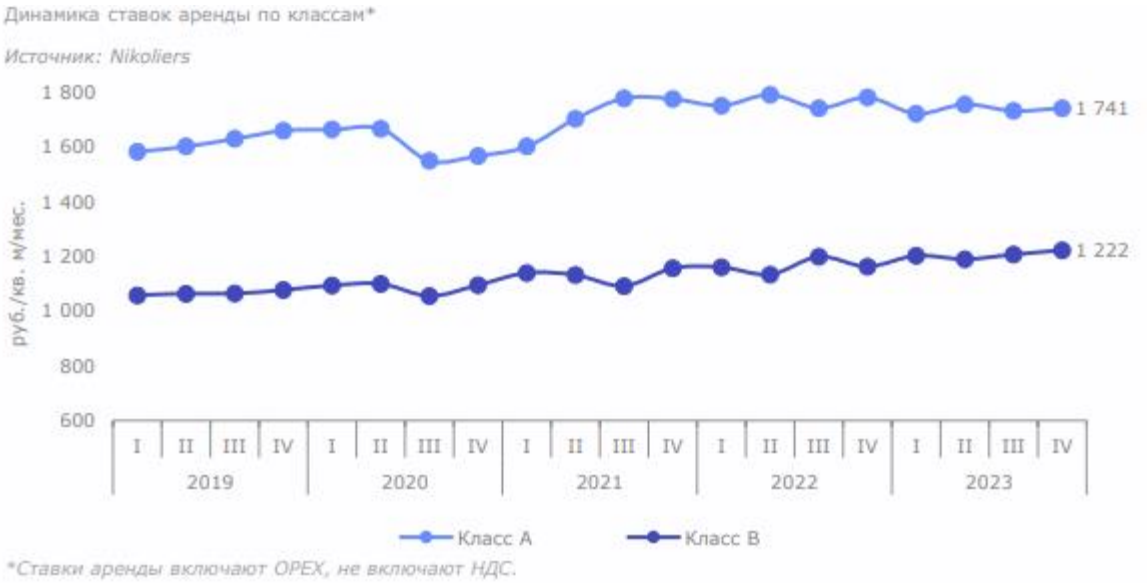
**в сравнении с итогами 2022 г.

*** Невский пр-т (основная часть) от ст. м. «Площадь Восстания» до Адмиралтейства, «Старо-Невский» пр-т от ст. м. «Площадь Восстания» до пл. А. Невского.

Источник: NF Group Research, 2024

По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки по офисным стабилизировались на уровне 2 210 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы в зданиях класса А и 1 500 рублей за кв. м в классе В.

Согласно данным Nikoliers, по итогам 2023 года в бизнес-центрах класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 1 741 руб./кв. м/мес. (-2,0% ко 3 кварталу 2023 г.), в классе В – 1 222 руб./кв. м/мес. (+5,0% к 3 кварталу 2023 г.).



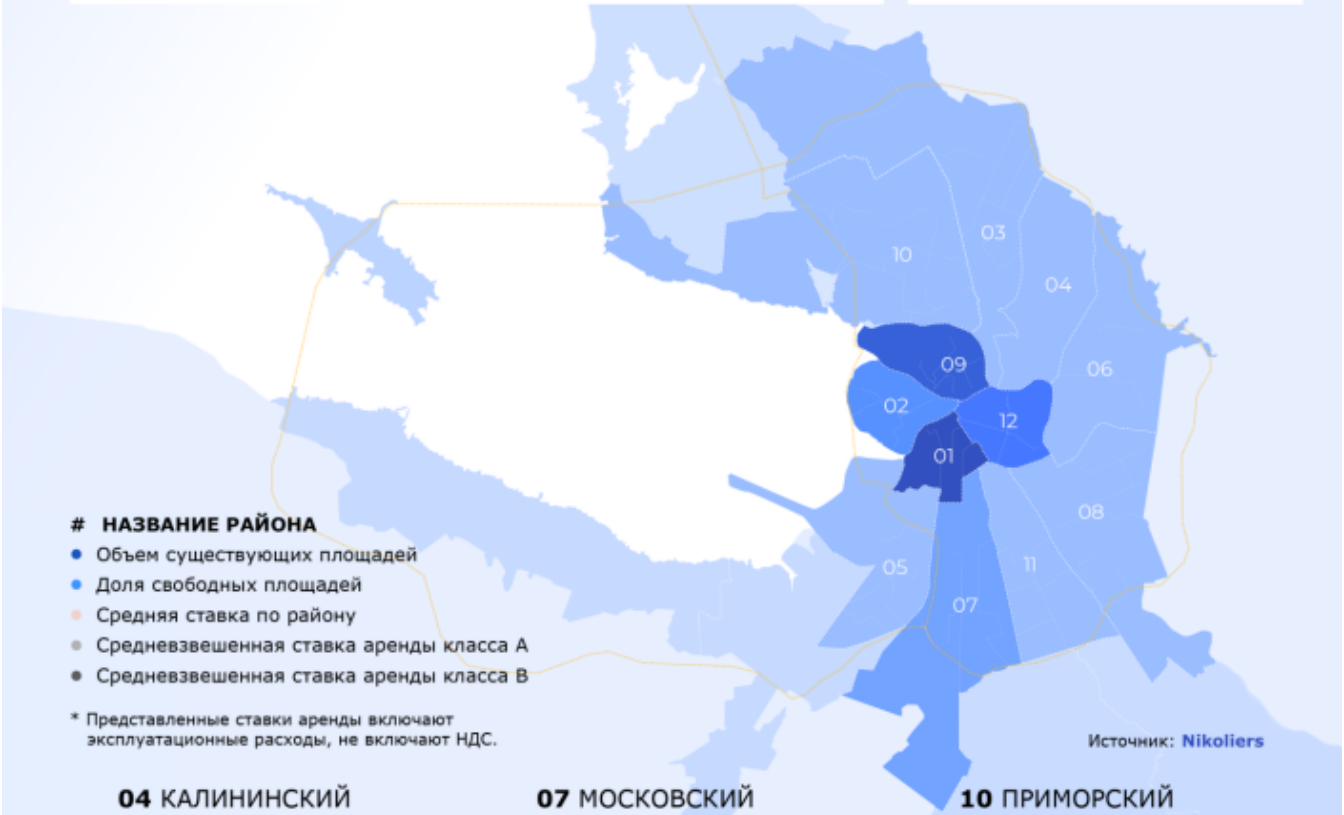
В целом, запрашиваемые ставки аренды на протяжении последних полутора лет остаются стабильными. Точечные колебания происходят за счет появления или вымывания с рынка предложения (в т.ч. более ликвидного, с готовым ремонтом и отделкой). Особенно ярко данный тренд отражается в динамике показателей по районам: точечный рост ставок аренды в некоторых районах произошел за счет маркетирования на рынке новых объектов и освободившихся качественных офисов, арендные ставки на которые превышают средние значения по району.

Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды* и объем строящихся площадей

01 АДМИРАЛТЕЙСКИЙ
- 349 096 м²
- 5,6%
- 1 384 руб./м²/месяц
- 1 475 руб./м²/месяц
- 1 326 руб./м²/месяц

02 ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ
- 373 950 м²
- 11,4%
- 1 251 руб./м²/месяц
- 1 342 руб./м²/месяц
- 1 168 руб./м²/месяц

03 ВЫБОРГСКИЙ
- 212 427 м²
- 10,0%
- 1 273 руб./м²/месяц
- -
- 1 269 руб./м²/месяц



\# **НАЗВАНИЕ РАЙОНА**
- Объем существующих площадей
- Доля свободных площадей
- Средняя ставка по району
- Средневзвешенная ставка аренды класса А
- Средневзвешенная ставка аренды класса В

* Представленные ставки аренды включают эксплуатационные расходы, не включают НДС.

Источник: Nikoliers

04 КАЛИНИНСКИЙ
- 172 552 м²
- 18,5%
- 1 691 руб./м²/месяц
- 1 902 руб./м²/месяц
- 1 000 руб./м²/месяц

07 МОСКОВСКИЙ
- 703 528 м²
- 8,9%
- 1 366 руб./м²/месяц
- 1 688 руб./м²/месяц
- 1 331 руб./м²/месяц

10 ПРИМОРСКИЙ
- 600 821 м²
- 3,2%
- 1 195 руб./м²/месяц
- 1 332 руб./м²/месяц
- 1 173 руб./м²/месяц

05 КИРОВСКИЙ
- 69 115 м²
- 2,0%
- 885 руб./м²/месяц
- -
- 900 руб./м²/месяц

08 НЕВСКИЙ
- 173 936 м²
- 19,6%
- 1 057 руб./м²/месяц
- -
- 1 068 руб./м²/месяц

11 ФРУНЗЕНСКИЙ
- 69 570 м²
- 3,3%
- 1 260 руб./м²/месяц
- 1 648 руб./м²/месяц
- 975 руб./м²/месяц

06 КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ
- 246 747 м²
- 6,9%
- 1 118 руб./м²/месяц
- 1 750 руб./м²/месяц
- 1 112 руб./м²/месяц

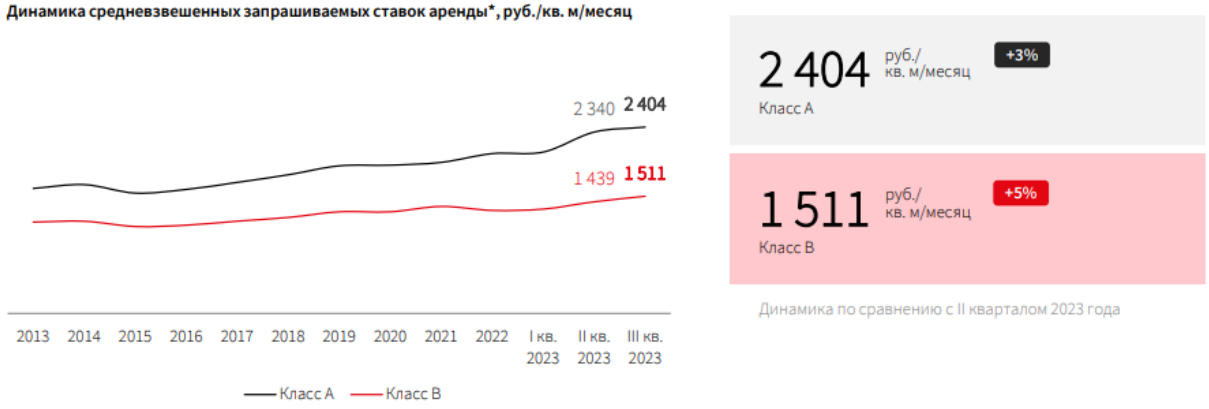
09 ПЕТРОГРАДСКИЙ
- 466 455 м²
- 5,5%
- 1 460 руб./м²/месяц
- 1 769 руб./м²/месяц
- 1 336 руб./м²/месяц

12 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
- 662 060 м²
- 10,7%
- 1 751 руб./м²/месяц
- 2 005 руб./м²/месяц
- 1 558 руб./м²/месяц

Несколько иная информация в исследовании IBC Real Estate, согласно которому по итогам III квартала 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды.

Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 404 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 3% выше значения II квартала 2023 года. По классу В средний показатель зафиксировался на уровне 1 511 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 5% превышает результат предыдущего квартала.

Рост средневзвешенного значения арендных ставок может быть продиктован как сокращением объема менее дорогих предложений, на которых в исследуемом периоде был сосредоточен основной спрос, так и вводом новых офисных зданий, которые с учетом роста себестоимости строительства выставляются на рынок по более высоким ставкам. Наблюдается увеличение срока экспозиции по дорогим лотам. На финальных этапах переговоров арендодатели готовы к предоставлению скидки на запрашиваемые ставки аренды, если иные условия договора их устраивают. В целом по рынку значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды составило 1 914 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы.



* Ставка включает НДС и операционные расходы, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Собственники бизнес-центров с большой долей свободных площадей готовы рассматривать скидки в индивидуальном порядке, но не более чем 10% на крупные блоки.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 4 квартала 2023 года. Аренда

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
6 тыс. кв. м в БЦ «Остров» (Средний пр. В. О., 36/40; площадь 30,3 тыс. кв. м; класс В+)	сентябрь	«Кодекс»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1400–1600 руб./кв. м в мес.
1,6 тыс. кв. м в БЦ «Мегаполис-2» (Заставская ул., 22; площадь 31,23 тыс. кв. м; класс В+)	октябрь	IT-компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1300–1500 руб./кв. м в мес.
0,75 тыс. кв. м в БЦ «Морская Столица» (Зольная ул., 15; площадь 49,8 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	«Mbsaun»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1250–1500 руб./кв. м в мес.
0,7 тыс. кв. м в БЦ «Alia Tempore» (ул. Маяковского, 36; площадь 7,05 тыс. кв. м; класс В+)	ноябрь	«Диасафт»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 2100–2200 руб./кв. м в мес.
1,0 тыс. кв. м в БЦ «Renaissance Pravda» (Херсонская ул., 12-14; площадь 28,14 тыс. кв. м; класс А)	декабрь	«Pridex»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 2900–3200 руб./кв. м в мес.
1 тыс. кв. м в БЦ «МегаПарк» (Заставская ул., 22, к. 2; площадь 31,23 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	«Винк»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1300–1500 руб./кв. м в мес.

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 ресепшн и т. д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Дополнительно в операционные расходы могут входить плата за страхование, налог на имущество, аренда земельного участка, услуги парковки, междугородняя связь и т. д. Кроме того, если оплата коммунальных платежей не осуществляется по факту выставленного счета, то в общий пакет оперативных расходов иногда включают и «коммуналку».

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

В сегменте рынка коммерческой недвижимости статьи операционных расходов при сдаче в аренду офисных помещений, как правило, включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается. Хотя стоит оговориться: многое здесь зависит от той финансовой схемы, которую избрал владелец здания, – иногда операционные расходы выделяют из арендной платы.

По подсчетам руководителя отдела офисной недвижимости NF Group (ex-Knight Frank Russia), 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 (заработная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) – 4-7%[5].

По данным статистического анализа, опубликованного на портале СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/), проведенного по итогам IV квартала 2023 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), операционные расходы при управлении коммерческой недвижимости на 01.01.2024г. составляют 23-35% по сегменту торговой недвижимости и 22-33% по сегменту офисной недвижимости.

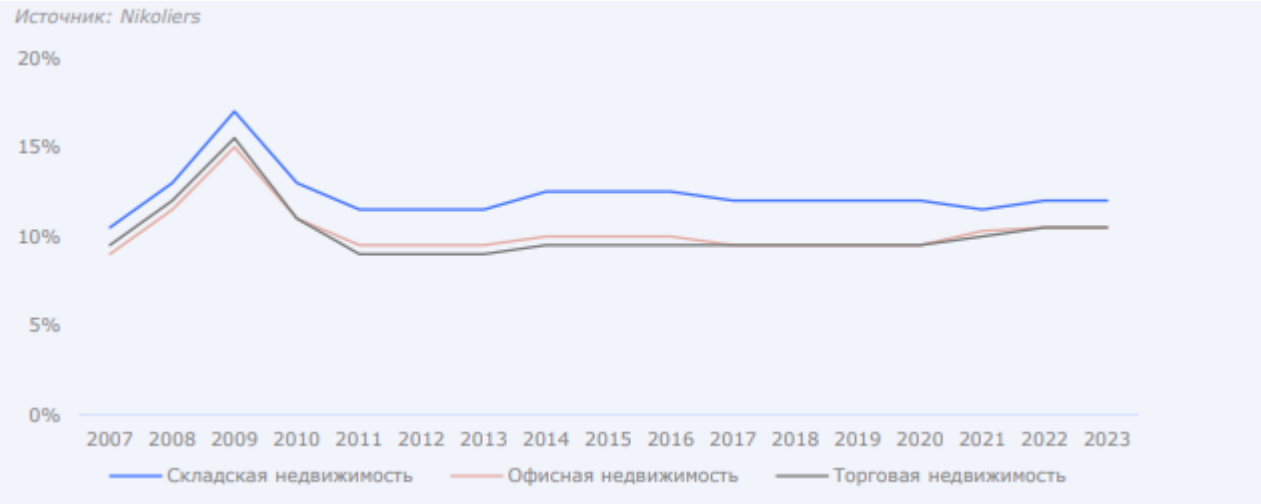
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	**0,28**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	**0,27**
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	**0,24**
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	**0,25**

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 компании Nikoliers в обзоре инвестиционного рынка Санкт-Петербурга по итогам 2023 года.

[5] - Источник: ГУП ГУИОН, Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2022 года и 2023 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf



https://nikoliers.ru/analytics

Так, ставка капитализации в сегменте офисной и торговой недвижимости – 10-11%.

Как правило, доходность коммерческой недвижимости больше жилой. По данным "Мир квартир", покупку квартиры в Петербурге в среднем можно окупить почти за 20 лет.

В основном коммерческая недвижимость в прошлом году и сейчас приобреталась с целью дальнейшей сдачи в аренду. «Можно сказать, что это инвестиционная покупка, но направленная на получение некоего рентного дохода. 80–90% покупателей в дальнейшем сдают ее в аренду для определенного бизнеса. Наиболее востребованы помещения площадью от 50 до 100 кв. м», – говорит Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест».

Ольга Аткачис, эксперт рынка коммерческой недвижимости, считает, что сегодня можно говорить о дефиците ликвидных коммерческих объектов в хороших локациях. «*Зачастую такие предложения даже не выходят в открытую продажу и реализуются среди знакомых. В свободном доступе обычно оказываются чуть менее ликвидные помещения. Ситуация на рынке сегодня такова, что каждый объект найдет своего покупателя: как помещения на окраинах города с черновым ремонтом от застройщика, так и суперликвид в центре. Разница только в сроке экспозиции: будет объект продан за две недели или за четыре-шесть месяцев. Даже цена уже не является решающим фактором. Многие инвесторы готовы приобретать качественные объекты по цене, обеспечивающей пятнадцатилетний срок окупаемости, хотя еще год назад такое встречалось нечасто. В целом примерно 70% объектов, представленных на рынке сегодня, – это помещения со сроком окупаемости 12–15 лет. Около 30% объектов предлагается за цену, дающую десятилетнюю окупаемость*», – делится эксперт.

«*Встроенные помещения — это, как правило, инвестиционный продукт, который, даже несмотря на длинные сроки окупаемости, остается привлекательным для инвесторов. Основу спроса составляют небольшие по площади помещения до 150–200 кв. м*», – добавляет госпожа Московченко.

Евгений Хохлов, директор по маркетингу холдинга AAG, отмечает, что сроки окупаемости встроенных помещений несколько выросли. «*Если посмотреть несколько назад, то изначально период окупаемости для всех расчетов составлял примерно 10–12 лет, сейчас 12–15 лет. Все больше клиентов воспринимает такую покупку как хедж, сохранение денег*», – говорит он. Цены немного выросли, но по большому счету можно оценивать это как заморозку, считает он.

Тенденции и прогнозы

В 2024 году аналитики компании NF Group (ex-Knight Frank Russia) прогнозируют стабилизацию вакантности на центральных улицах Санкт-Петербурга на уровне 5–7%, что является достаточно низким показателем на рынке. На Старо-Невском пр-те ожидается новый виток качественного развития после затяжного периода «простоя», так как на смену «тяжелому люксу» придут новые бутики премиального сегмента. Средние запрашиваемые арендные ставки будут точечно расти ввиду небольшого объема свободного ликвидного предложения и стабильно высокого спроса на торговые помещения, а также за счет изменения среднерыночной индексации по договорам с 5% до 7%.

По данным компании Nikoliers, в 2024 г. ритейлеры продолжат обновлять концепции магазинов, которые зачастую ведут к увеличению площадей торговых точек. Операторы торговой недвижимости постоянно экспериментируют с форматом, товарной матрицей, ценообразованием, реагируя на изменения, в том числе потребительских предпочтений.

Ресторанный рынок продолжит развитие по вектору увеличения числа демократичных точек общепита форматов fastfoodи fast casual. При этом, в следующем году мы также можем увидеть открытие эксклюзивных заведений, так как запрос на подобные рестораны сохраняется.

Несмотря на динамичное развитие российских игроков, зарубежные бренды тоже проявляют интерес к расширению своего присутствия на рынке. Так, два турецких бренда товаров для дома – KaracaHome и MadameCoco – уже планируют свое появление в центре города в формате стрит-ритейла.

По данным компании Nikoliers, интерес к приобретению качественных бизнес-центров среди конечных пользователей растет.

Однако подобное предложение на рынке Петербурга ограниченно. Текущая экономическая ситуация продолжает влиять на офисный девелопмент: инфляция, рост стоимости строительства, ключевой ставки, а также ограниченность финансирования проектов существенно снижают возможности девелоперов для строительства спекулятивных бизнес-центров.

Поскольку запуск новых проектов остается на низком уровне, а ряд запланированных к вводу в 2024 г. объектов арендован до официального ввода в эксплуатацию, ожидается дальнейшее сокращение доли вакантности в обоих классах, а также дефицита качественных офисных блоков от 5 000 кв. м.

Аналитики полагают, что в 2024 г., на фоне снижающейся вакантности, ставки в качественных бизнес-центрах будут расти.

Собственники высококлассных объектов смогут существенно увеличить запрашиваемую ставку за счет образовавшегося дефицита площадей. Ощутимый рост ставок аренды может стать стимулом для строительства новых проектов.

Ниже приводятся примеры предложений о продаже аналогичных помещений свободного назначения в пос. Парголово.

Таблица 6

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 офисного 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	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	61,0	44,3	93,0	114,8	92,0
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.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	**11 500 000**	**8 400 000**	**15 500 000**	**14 350 000**	**12 500 000**
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Источник информации	Estate Market Agency (Екатерина Азарскова, тел. +7 981 727-88-61), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_2869102664	КомНедИнвест, Александр (тел. +7 964 323-03-95), https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/	4ROOMS (Алексей Козлов, тел. +7 981 226-85-37), https://spb.cian.ru/sale/commercial/296193025/	Представитель продавца (Евгений Понуровский, тел. +7 911 951-45-01), https://spb.cian.ru/sale/commercial/277631631/	KTM (тел. +7 981 149-28-42), https://spb.cian.ru/sale/commercial/297356176/

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемым помещениям составляет **125-190 тыс.руб/кв.м** общей площади улучшений.

11.3.3. 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 12-15%. 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 №1 (368), стр.105. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в ноябре 2023г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 13,42% годовых в рублях[6].

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 в среднем 7,4-9,0%, в зависимости от параметров объекта – местоположения, площади, технического состояния, характеристики входа, инженерного обеспечения, наличия парковки, класса объекта.

Указанные данные приведены в исследовании ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, проведенного по результатам опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений, где исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца 1 квартала 2023 года на конец 3 квартала 2023 года.

Таблица 1

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2023 года по сравнению с мартом 2023 года[1]

Среднее	*Аренда*			*Продажа*		
	торговля	*офис*	*склад*	*торговля*	*офис*	*склад*
цены	100,4	99,3	108,0	99,2	98,4	105,2
предложение	99,8	103,2	102,8	97,0	102,2	99,4
спрос	102,0	96,0	109,5	102,4	99,2	106,8
скидка	5,8	6,4	4,5	7,4	9,0	5,5
сделки	100,8	98,2	103,5	100,4	99,8	103,6
прогноз	101,2	102,3	104,2	101,0	100,4	105,0

Источник: ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomeschenіy-2023-god

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

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

Коэффициенты, определяющие различие цен торговой недвижимости, в зависимости от местоположения в пределах города представлены в таблицах ниже.

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Центры деловой активности города по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,80	1,00
2	Московская область	0,88	0,78	0,98
3	Санкт-Петербург	0,83	0,78	0,89

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 125, таблица 51

[6] - Источник: ЦБ РФ, https://cbr.ru/collection/collection/file/47849/bbs2401r.pdf

Таблица 52. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,61	0,81
2	Московская область	0,71	0,61	0,81
3	Санкт-Петербург	0,79	0,71	0,87

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 126, таблица 52

Таблица 53. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города ".
Окраины городов по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,62	0,50	0,74
2	Московская область	0,62	0,50	0,74
3	Санкт-Петербург	0,60	0,51	0,71

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 126, таблица 53

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.

Таблица 68. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Московская область	0,98	0,95	1,00
3	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 139, таблица 68

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.

Корректировки на тип ремонта по данным портала СтатРиелт по итогам IV квартала 2023 года представлены в таблице ниже.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	**0,88**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	**1,14**
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	**1,10**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka

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.

Корректирующие коэффициенты на состояние помещения, опубликованные на портале СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/), рассчитанные по итогам IV квартала 2023 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на состояние

Итоги расчетов Statrielt (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	**0,72**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	**0,50**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka

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.

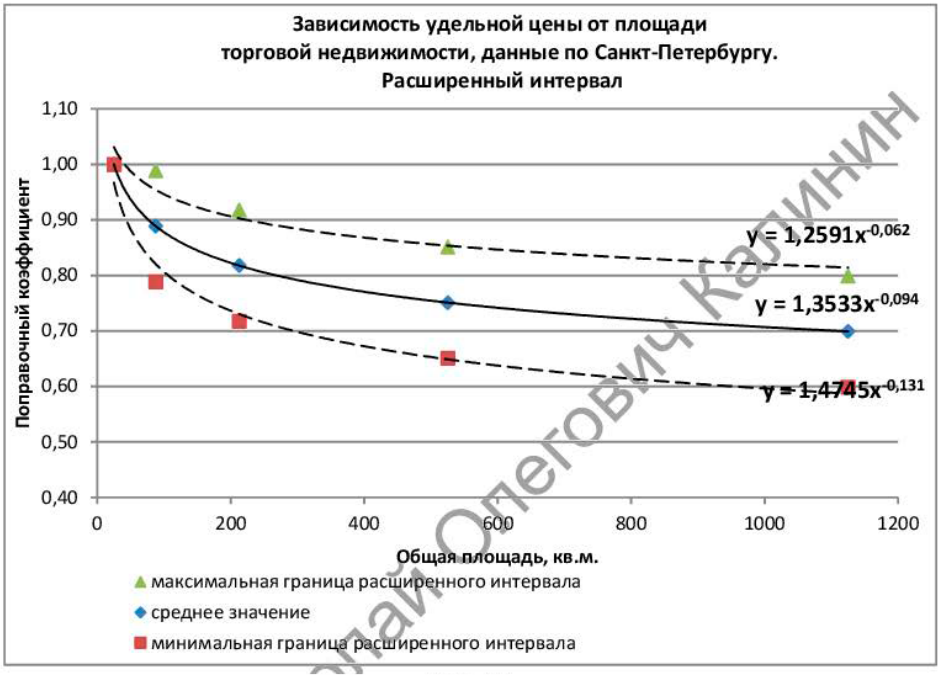
Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по Санкт-Петербургу.

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,09
	стихийная	0,93	1,00	1,02
	без парковки	0,91	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 211, таблица 129

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».

Корректировка, учитывающая различия в площадях помещений по 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) может быть рассчитана по следующей формуле:



Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 237, рис. 73

9. 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.

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения 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.

Таблица 188. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,25	1,41
	2 этаж и выше	0,80	1,00	1,13
	цоколь/ подвал	0,71	0,89	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 281, таблица 188

10. 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 204. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,10
	отдельного входа нет	0,91	1,00

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 290, таблица 204

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 2022 года и 2023 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, на 2-е полугодие 2022года и 2023год

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 2022 года и 2023 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, на 2-е полугодие 2022года и 2023год

11.3.1. Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости

- Встроенные коммерческие помещения сегодня являются неотъемлемой частью многих возводимых жилых комплексов - особенно в проектах квартальной застройки и комплексного освоения территорий.
- За год на ключевых торговых коридорах состоялось в общей сложности 94 открытия, при этом освободилось 81 помещение, половина из которых вновь была занята арендаторами. 42% закрытий пришлись на сегмент общественного питания.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), основными арендаторами помещений в формате стрит-ретейл на центральных улицах города остаются кафе и рестораны (39%), магазины одежды (13%) и продуктовые магазины (9%).
- За 2023 г. рынок офисной недвижимости пополнился 133 800 кв. м за счет появления 13 новых объектов, а также реконцепции четвертого этажа ТРК «Лиговъ» под бизнеспространство. В IV квартале 2023 г. в эксплуатацию были введены такие бизнес-центры, как Jakov Chernihov (15 000 кв. м) и «Державинский» (7 000 кв. м).
- В 2024 г. ожидается завершение строительства семи объектов суммарной арендопригодной площадью 97 700 кв. м. Новое предложение – это преимущественно здания класса В около центральных районах города. Стоит отметить, что из общего объема нового строительства более 75% площадей не выйдут на открытый рынок.
- Согласно данным Nikoliers, суммарный объем чистого поглощения офисных площадей по итогам трех кварталов 2023 г. составил 32 000 кв. м, что в 4,3 раза больше результата аналогичного периода прошлого года (7 400 кв. м).
- В 2023 г. доля компаний ИТиТ-сегмента составила 42%. Самые крупные сделки (более 3 000 кв. м) данного профиля заключались в Василеостровском и Центральном районах города.
- Наибольшей популярностью продолжают пользоваться офисные блоки площадью от 100 до 250 кв. м, на которые приходится треть всех сделок.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), в 2023 г. изменение запрашиваемых арендных ставок помещений в формате стрит-ретейл показало разнонаправленную динамику. Большинство торговых коридоров демонстрировали рост арендных ставок на уровне 5–7% за год, а на основной части Невского проспекта, Большом пр-те П. С. и Большой Конюшенной улице ставки увеличились на 10% на фоне активизации спроса и снижения вакантности.
- Арендные ставки в Санкт-Петербурге сильно дифференцированы в рамках одного класса и зависят от местоположения, качества отделки и доли пустующих площадей в здании.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки стабилизировались на уровне 2 210 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы в зданиях класса А и 1 500 рублей за кв. м в классе В.
- Согласно данным аналитиков компании «АйБиГрупп», по итогам 2023 года средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,4–132,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок – 900–1200

руб./кв.м в мес., средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений – 107,1–112,1 тыс. руб./кв.м, арендных ставок – 950-1050 руб./кв.м в мес.

- В целом встроенные помещения в новостройках остаются ликвидным товаром даже в нынешней рыночной ситуации.
- Качество зданий и отделки является одним из основных факторов при принятии решения в выборе офиса. Арендаторы до 500 кв. м предпочитают готовые к заезду помещения с отделкой, в то время как крупные компании — помещения без отделки с предоставлением льготы в размере стоимости предлагаемого арендодателем базового пакета отделки.
- Коммерческие помещения в новостройках чаще всего приобретают с инвестиционными целями, то есть чтобы сдавать в аренду и получать рентный доход.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта) диапазон средневзвешенных арендных ставок по предложению на аналогичные помещения свободного назначения составляет 1100-1300 руб/кв.м/месяц. Арендная ставка за 1 кв.м помещений зависит от местоположения, состояния помещения, этажа расположения, типа входа, наличия подведенных коммуникаций и организованной парковки.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта) диапазон цен предложения на аналогичные помещения составляет 125-190 тыс.руб/кв.м. Стоимость 1 кв.м. помещения зависит от местоположения, состояния помещений, площади, этажности, типа входа, наличия организованной парковки.

Источники:
https://maris-spb.ru/files/;
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/torgovaya_4_kv.pdf;
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2023/4Q/ofisnaya_4_kv.pdf;
https://ibcrealestate.ru/research/2023-q3-ofisnaya-nedvizhimost/;
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/f8e/u86d82joj34m9mk26slrqevbuu112o5l/OFFICE-MARKET-Q3-2023_Final.pdf;
https://www.rbc.ru/spb_sz/10/07/2022/62c6f3cf9a79476453ce3ca5;
https://maris-spb.ru/files/;
https://nikoliers.ru/upload/iblock/925/zxm2my9gc0dusquhnd5wa3l4e41cs5im.pdf;
https://nikoliers.ru/upload/iblock/590/7u2ar3mu6jjvdo2l6d8as1dd0zm1b4p1.pdf/;
https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf/;
https://ipg-estate.ru/issledovaniia?tag=6;
https://kf.expert/publish/Rynok-Street-Retail-Sankt-Peterburg-2023;
https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-3q2023;
https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf,
https://nsp.ru/36008-bolsinstvo-vstroennyx-pomeshhenii-v-stroyashhixsya-novostroikax-pokupayut-investory;
http://www.ko.spb.ru/gko2023/;
https://nsp.ru/35452-rynok-kommerceskoi-nedvizimosti-peterburga-dostatocno-bodro-nacal-2023-god

12. 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.

12.1. 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.

12.2. 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 помещений;
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:

- **для помещения 8-Н – продолжение текущего использования помещения под торговые цели,**
- **для помещения 10-Н – проведение ремонта и дальнейшее использование помещения под торгово-офисные цели или сферу услуг.**

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.11 и 12 ФСО I подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией; метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Оценка справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 13

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3):

- **Исходные данные Уровня 1** - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки.
- **Исходные данные Уровня 2** - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1.
- **Исходные данные Уровня 3** представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Цена основного (или наиболее выгодного) рынка, использованная для оценки справедливой стоимости данного актива или обязательства, не должна корректироваться на затраты по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они, скорее, являются специфичными для сделки и будут отличаться в зависимости от того, каким образом организация вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Согласно терминологии МСФО (IFRS) 13:

Рыночный подход	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Затратный подход	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или

	доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

Согласно Федеральных стандартов оценки (ФСО) РФ:

Сравнительный подход	Представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО V)
Затратный подход	Представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п.24 ФСО V**)**
Доходный подход	Представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п.11 ФСО V)

Анализ методов оценки в рамках используемых подходов оценки согласно МСФО (IFRS) 13 и ФСО позволяет сделать вывод, что:

- рыночный подход по МСФО (IFRS) 13 соответствует сравнительному подходу по ФСО;
- затратный подход по МСФО (IFRS) 13 соответствует затратному подходу по ФСО;
- доходный подход по МСФО (IFRS) 13 соответствует доходному подходу по ФСО.

13.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Согласно п.24 ФСО V **затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

• определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

• расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

• определение прибыли предпринимателя;

• определение износа и устареваний;

• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта 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.

13.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно п.4 ФСО V **сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

Согласно п.9 ФСО V основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

13.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Согласно п.11 ФСО V **доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

Согласно п.16 ФСО V основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

Согласно п.25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения **затратного подхода**, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п.5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения **сравнительного подхода** необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п.12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения **доходного подхода** необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

1. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади встроенного помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Другими словами, поскольку объект оценки представляет собой встроенное помещение, то достаточно трудно объективно оценить долю в затратах на воспроизводство или замещение здания, приходящуюся на оцениваемое помещение, а также стоимость доли земельного участка. Погрешности в расчёте затрат на воспроизводство или замещение, стоимости доли земельного участка негативно скажутся на конечном результате и снизят общую точность оценки.

2. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи приобретения встроенных помещений в многоэтажных зданиях посредством их строительства. Расчёт стоимости встроенного помещения затратным подходом не соответствует мотивации потенциального инвестора, покупателя помещения. Покупатели вряд ли будут рассматривать вариант строительства нового здания с целью получения в нём оцениваемых встроенных помещений и продажи всех остальных помещений.

3. Наличие предложений подобных помещений в данном районе способствует тому, что на представления потенциальных покупателей (продавцов) о стоимости подобных объектов большее влияние оказывают два других подхода к оценке стоимости (доходный и рыночный), которые вполне применимы для целей настоящей оценки и способны дать достоверные результаты. К тому же при оценке помещения доходным и сравнительным подходами учитывается его расположение в здании (например, помещения на 1 этаже с отдельным входом можно использовать под торговую функцию, сферу услуг, соответственно, их стоимость продажи, арендная ставка выше). При расчёте затратным подходом не представляется возможным объективно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв.м. помещения на 1 этаже больше, чем, например, на втором нельзя.

4. Согласно п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

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

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действии:

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 сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

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

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

При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими правилами:

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

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

Помещение 8-Н

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 7.

Таблица 7

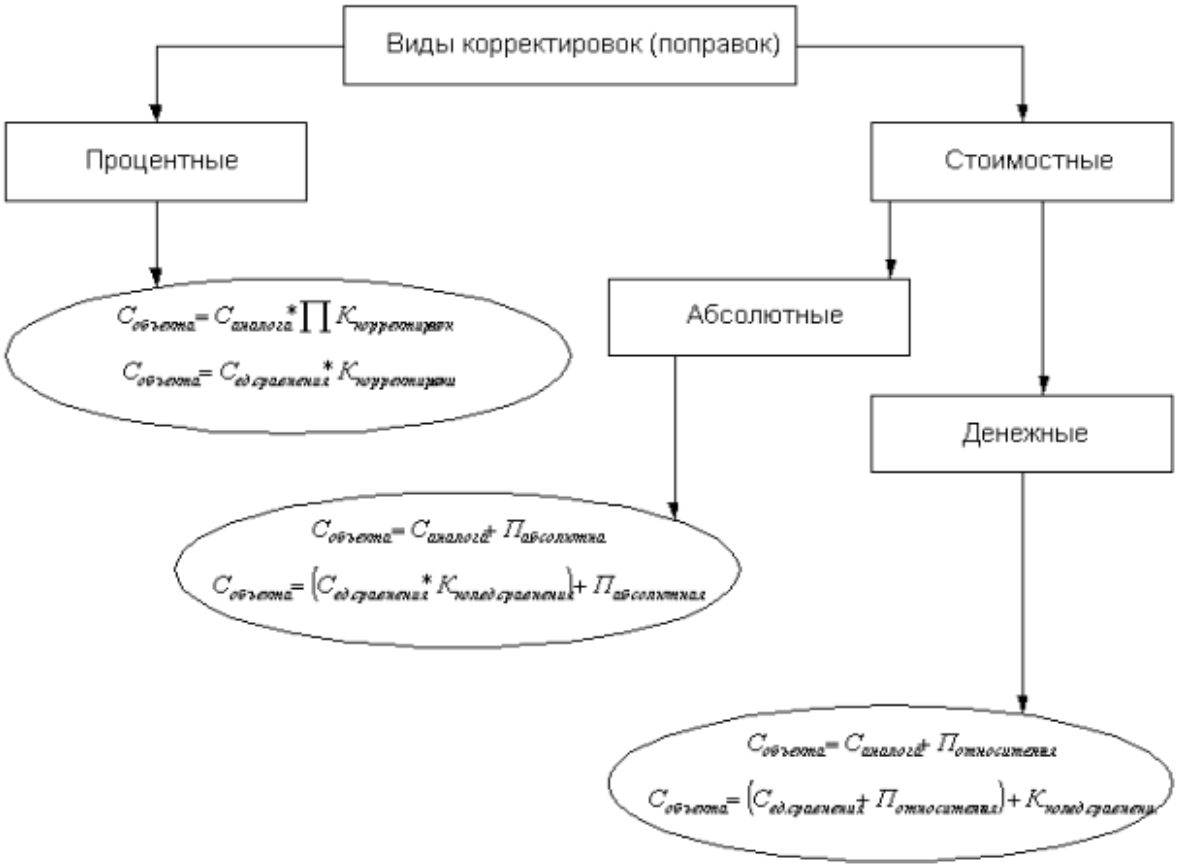
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

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 офисного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	61,0	44,3	93,0	114,8	92,0
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))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.		**11 500 000**	**8 400 000**	**15 500 000**	**14 350 000**	**12 500 000**
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Источник информации		Estate Market Agency (Екатерина Азарскова, тел. +7 981 727-88-61), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_2869102664	КомНедИнвест, Александр (тел. +7 964 323-03-95), https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/	4ROOMS (Алексей Козлов, тел. +7 981 226-85-37), https://spb.cian.ru/sale/commercial/296193025/	Представитель продавца (Евгений Понуровский, тел. +7 911 951-45-01), https://spb.cian.ru/sale/commercial/277631631/	КТМ (тел. +7 981 149-28-42), https://spb.cian.ru/sale/commercial/297356176/

* - 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[7].

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). Итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировочных коэффициентов по каждому ценообразующему фактору.

1. Последовательные корректировки

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения как:

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

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

1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских

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

компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым для объектов-аналогов, выставленных на продажу, а не реально проданных, ввести корректировку на уторговывание.

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

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга по результатам опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений, где исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с марта 2023 года на конец октября 2023 года.

Таблица 1

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2023 года по сравнению с мартом 2023 года[1]

Среднее	*Аренда*			*Продажа*		
	торговля	*офис*	*склад*	*торговля*	*офис*	*склад*
цены	100,4	99,3	108,0	99,2	98,4	105,2
предложение	99,8	103,2	102,8	97,0	102,2	99,4
спрос	102,0	96,0	109,5	102,4	99,2	106,8
скидка	5,8	6,4	4,5	7,4	9,0	5,5
сделки	100,8	98,2	103,5	100,4	99,8	103,6
прогноз	101,2	102,3	104,2	101,0	100,4	105,0

https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomescheniy-2023-god

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту помещений свободного назначения, то Оценщик счёт возможным принять скидку на торг по объектам-аналогам № 1-5 на уровне 7,4% от цены предложения по торговым помещениям.

2. 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 в пос. Парголово, в одном микрорайоне «Парголово», в непосредственной близости друг от друга. 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.

Таблица 68. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Московская область	0,98	0,95	1,00
3	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 139, таблица 68

Таким образом, корректировка на расположение относительно «красной линии» по объектам-аналогам № 1-5 составила +7,5% (=1/0,93-1).

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.

Корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки помещения, определенные по результатам статистического анализа, опубликованного на портале СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/), проведенного по итогам IV квартала 2023 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), представлены в таблице ниже.

Корректировка на состояние ремонта

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	**0,88**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	**1,14**
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	**1,10**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka

Таким образом, корректировка по объекту-аналогу № 4 без отделки составила +13,6% (=1,0/0,88-1)*100%.

2.5. Корректировка на техническое состояние

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

2.6. Корректировка на тип парковки

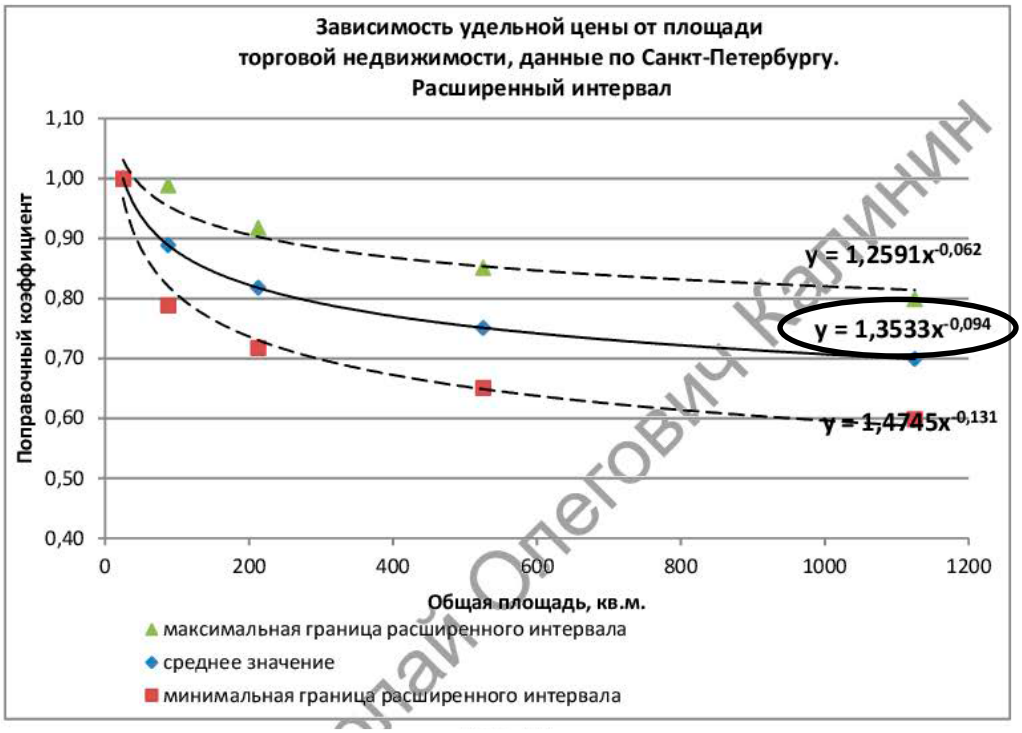
Наличие благоустроенной парковки увеличивает стоимость помещений.

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

2.7. Корректировка на общую площадь помещения

По результатам маркетингового исследования в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на коммерческих помещениях, площадь которых до 100 м^2. На помещения большей площади несколько сложнее найти покупателей. Соответственно, при прочих равных условиях максимальную стоимость квадратного метра имеют помещения площадью до 100 м^2. 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 определены исходя из зависимости удельной цены торгового объекта от площади, представленной на рисунке далее (применялось среднее значение поправочного коэффициента).



Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 237, рис. 73

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 8.

Таблица 8

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**

Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скидка с цены предложения, руб/кв.м.		**-13 951**	**-14 032**	**-12 333**	**-9 250**	**-10 054**
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**174 574**	**175 585**	**154 333**	**115 750**	**125 815**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**174 574**	**175 585**	**154 333**	**115 750**	**125 815**
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Корректировочный коэффициент на местоположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"		**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировочный коэффициент на пешеходный трафик		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на пешеходный трафик, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка
Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,14**	**1,00**
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	0,0%

Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировочный коэффициент на тип парковки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	181,6	61,0	44,3	93,0	114,8	92,0
Поправочный коэффициент	0,83	0,92	0,95	0,88	0,87	0,88
Корректировочный коэффициент на общую площадь		**0,90**	**0,88**	**0,94**	**0,96**	**0,94**
Корректировка на общую площадь, %		-9,7%	-12,4%	-6,1%	-4,2%	-6,2%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировочный коэффициент на этаж		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по кумулятивным корректировкам, %		**-3,0%**	**-5,8%**	**1,0%**	**17,0%**	**0,9%**
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м.		-5 156	-10 233	1 499	19 717	1 093
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**169 418**	**165 352**	**155 832**	**135 467**	**126 908**
Абсолютная валовая корректировка, %		25%	27%	21%	33%	21%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		4,1	3,7	4,8	3,1	4,7
Весовой коэффициент		**0,20**	**0,18**	**0,23**	**0,15**	**0,23**
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		33 906	29 857	36 601	20 405	29 672
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС, руб.	**150 440**					
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, округленно, руб.	**27 320 000**					

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

27 320 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ДВАДЦАТЬ 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 9.

Таблица 9

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 офисного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	61,0	44,3	93,0	114,8	92,0
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))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.		**11 500 000**	**8 400 000**	**15 500 000**	**14 350 000**	**12 500 000**
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Источник информации		Estate Market Agency (Екатерина Азарскова, тел. +7 981 727-88-61), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_2869102664	КомНедИнвест, Александр (тел. +7 964 323-03-95), https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/	4ROOMS (Алексей Козлов, тел. +7 981 226-85-37), https://spb.cian.ru/sale/commercial/296193025/	Представитель продавца (Евгений Понуровский, тел. +7 911 951-45-01), https://spb.cian.ru/sale/commercial/277631631/	КТМ (тел. +7 981 149-28-42), https://spb.cian.ru/sale/commercial/297356176/

* - 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 10.

Таблица 10

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**188 525**	**189 616**	**166 667**	**125 000**	**135 870**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скидка с цены предложения, руб/кв.м.		**-13 951**	**-14 032**	**-12 333**	**-9 250**	**-10 054**
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**174 574**	**175 585**	**154 333**	**115 750**	**125 815**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**174 574**	**175 585**	**154 333**	**115 750**	**125 815**
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Корректировочный коэффициент на местоположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"		**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировочный коэффициент на пешеходный трафик		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на пешеходный трафик, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка
Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)		**0,94**	**0,94**	**0,94**	**1,06**	**0,94**
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		-6,4%*	-6,4%*	-6,4%*	6,4%*	-6,4%*
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировочный коэффициент на тип парковки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	194,9	61,0	44,3	93,0	114,8	92,0
Поправочный коэффициент	0,82	0,92	0,95	0,88	0,87	0,88
Корректировочный коэффициент на общую площадь		**0,90**	**0,87**	**0,93**	**0,95**	**0,93**
Корректировка на общую площадь, %		-10,3%	-13,0%	-6,7%	-4,9%	-6,8%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировочный коэффициент на этаж		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по кумулятивным корректировкам, %		**-9,8%**	**-12,4%**	**-6,1%**	**8,8%**	**-6,2%**
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м.		-17 054	-21 846	-9 445	10 203	-7 820
Скорректированная цена, руб/кв.м.		**157 520**	**153 739**	**144 888**	**125 953**	**117 995**
Абсолютная валовая корректировка, %		32%	34%	28%	26%	28%

Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,2	2,9	3,6	3,8	3,6
Весовой коэффициент		**0,19**	**0,17**	**0,21**	**0,22**	**0,21**
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		29 230	26 321	30 361	28 320	24 642
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС, руб.	**138 874**					
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, округленно, руб.	**27 066 000**					

*- Поскольку объект оценки имеет различную отделку – без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м., то корректировка вводилась исходя из соотношения площадей в различном техническом состоянии. Поправочный коэффициент по объекту оценки составил 0,94 (=90,9/194,9*1,00+104/194,9*0,88).

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:

27 066 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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 $\mathbf{V_{он}}$ объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$V_{он} = \frac{NOI\ (ЧОД)}{R}$$

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

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – общий коэффициент (ставка) капитализации.

15.1. Анализ дохода

15.1.1. Потенциальный валовой 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:

$\mathbf{S_a}$ **–** арендопригодная площадь, кв.м.

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

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

Для корректного расчёта ПВД необходимо определить площадь, которая потенциально может быть сдана в аренду, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, 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 14 «Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом» 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 11-12).

Таблица 11

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение офисного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение офисного 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 3	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 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Арендопригодная площадь, кв. м	181,6	143,2	93,0	44,3	88,6	93,1
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год		**1 887 600**	**1 440 000**	**660 000**	**1 200 000**	**1 200 000**
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Источник информации		ЦЕХ НЕДВИЖИМОСТИ (Екатерина Смирнова, тел. +7 911 739-44-81), https://spb.cian.ru/rent/commercial/286484554/	Four Rooms Real Estate (Алексей Козлов, тел. +7 911 268-71-03), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhim	Представитель арендодателя (тел. +7 981 912-54-07), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhim	УК МЕГАПОЛИС (тел. +7 981 734-84-52), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomes	Представитель арендодателя (Станислав, тел. +7 911 849-15-93), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhim

			ost/pomeschenie_s_remontom_3546446239	ost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_2641371028	chenie_88.6_m_3606520624	ost/svobodnogo_naznacheniya_93.1_m_4002461421

* - 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 риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений, организованного ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга. Результаты опроса сведены в таблице ниже.

Таблица 1

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2023 года по сравнению с мартом 2023 года[1]

Среднее	*Аренда*			*Продажа*		
	торговля	*офис*	*склад*	*торговля*	*офис*	*склад*
цены	100,4	99,3	108,0	99,2	98,4	105,2
предложение	99,8	103,2	102,8	97,0	102,2	99,4
спрос	102,0	96,0	109,5	102,4	99,2	106,8
скидка	5,8	6,4	4,5	7,4	9,0	5,5
сделки	100,8	98,2	103,5	100,4	99,8	103,6
прогноз	101,2	102,3	104,2	101,0	100,4	105,0

https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomescheniy-2023-god

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту объектов свободного назначения, то для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг по аренде торговых помещений в размере 5,8%.

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 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.

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 139, таблица 69

Таким образом, корректировка на расположение относительно «красной линии» по объектам-аналогам № 1-5 составила +7,5% (=1/0,93-1).

4. Корректировка на пешеходный трафик

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

5. Корректировка на тип ремонта

Для расчета величины корректировки на состояние отделки были приняты коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки, согласно данным Портала Statrielt. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	**0,88**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	**1,14**
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	**1,10**

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka

Таким образом, учитывая, что объекты-аналоги № 4, 5 без отделки, то корректировка по ним составила +13,6% (=1/0,88-1)*100%.

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

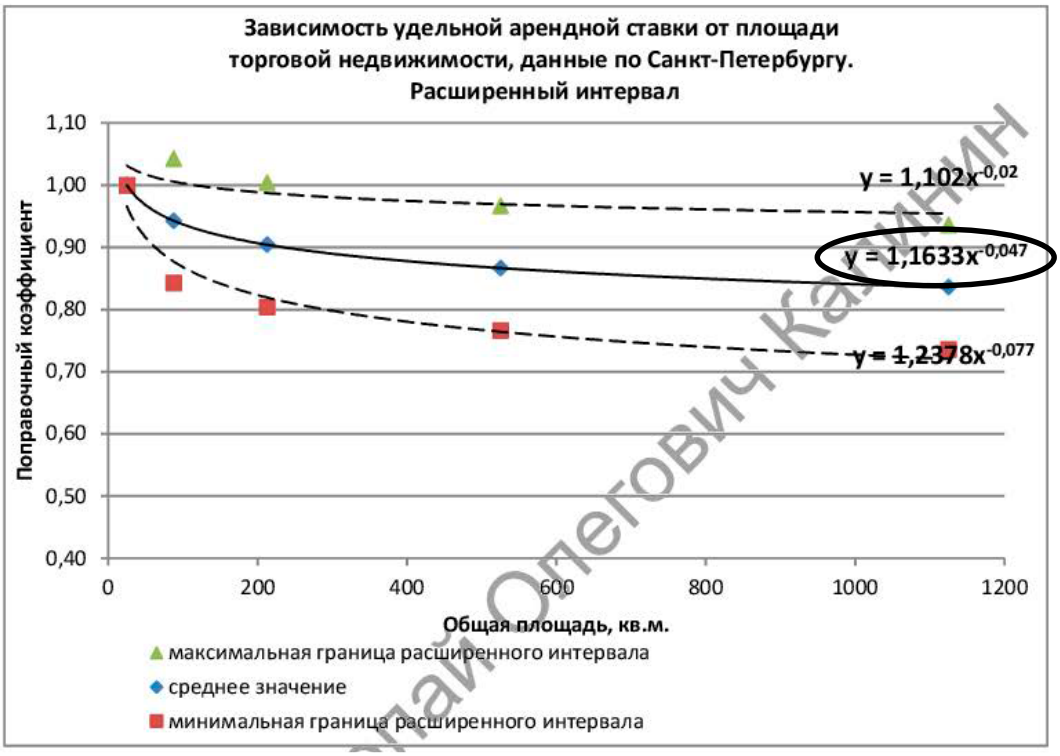
Наличие благоустроенной парковки увеличивает арендную ставку помещений.

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 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 определены исходя из зависимости удельной арендной ставки офисного объекта и сходных типов недвижимости от площади, представленной на рисунке далее (применялось среднее значение поправочного коэффициента).

Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади



Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород-2023, стр. 239, рис. 75

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 наличие отдельного входа по объектам-аналогам не потребовалась, поскольку объект оценки и данные аналоги имеют отдельный вход.

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 12.

Таблица 12

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Корректировка на условия сдачи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия сдачи, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с арендной платы, %		-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Скидка с арендной платы, руб/кв.м./год		**-765**	**-898**	**-864**	**-786**	**-748**
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 417**	**14 586**	**14 034**	**12 758**	**12 142**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 417**	**14 586**	**14 034**	**12 758**	**12 142**
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 3	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 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Корректировочный коэффициент на местоположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"		**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировочный коэффициент на тип планировки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на тип планировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Без отделки
Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,14**	**1,14**
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	13,6%
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная

Корректировочный коэффициент на тип парковки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Арендопригодная площадь, кв. м	181,6	143,2	93,0	44,3	88,6	93,1
Поправочный коэффициент	0,91	0,92	0,94	0,97	0,94	0,94
Корректировочный коэффициент на арендопригодную площадь		**0,99**	**0,97**	**0,94**	**0,97**	**0,97**
Корректировка на арендопригодную площадь, %		-1,1%	-3,1%	-6,4%	-3,3%	-3,1%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировочный коэффициент на этаж		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м./год		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по кумулятивным корректировкам, %		**6,3%**	**4,2%**	**0,6%**	**18,1%**	**18,4%**
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м./год		786	612	88	2 314	2 236
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 203**	**15 198**	**14 122**	**15 072**	**14 377**
Абсолютная валовая корректировка, %		14%	16%	20%	30%	30%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		6,9	6,1	5,1	3,3	3,3
Весовой коэффициент		**0,28**	**0,25**	**0,20**	**0,13**	**0,13**
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		3 701	3 745	2 895	2 014	1 936
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**14 291**					
Арендная плата за объект оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**2 595 276**					

Таким образом, арендная ставка по помещению 8-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 14 291 руб./кв.м./год (или 1 191 рубль за 1 кв.м. в месяц).

Также был проанализирован заключенный от имени ЗПИФ недвижимости «Георгиевский» договор аренды помещения 8-Н.

Согласно условиям договора аренды № КДА-01/04/21 от 12.04.2021 г., дополнительного соглашения к договору аренды:

- Арендная площадь составляет 181,6 кв.м.
- Срок договора аренды: согласно п. 2.1. Срок действия Договора составляет 364 (Триста шестьдесят четыре) календарных дня, исчисляемых с даты его подписания. При истечении срока действия Договор аренды автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же срок – 364 (Триста шестьдесят четыре) календарных дня. Автоматическая пролонгация Договора как заключенного на 364 (Триста шестьдесят четыре) календарных дня возможна не более 6 (шести) раз подряд.
- На период с «01» мая 2023 года по «31» декабря 2023 года (включительно) ежемесячная арендная плата за пользование помещением устанавливается и уплачивается Арендатором в следующем размере:
  • С 01 мая 2023 года по 31 мая 2023 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 200 000,00 (двести тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  • С 01 июня 2023 года по 31 июля 2023 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 160 000,00 (сто шестьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  • С 01 августа 2023 года по 30 сентября 2023 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 217 920,00 (двести семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей, в т.ч. НДС.
  • С 01 октября 2023 года по 30 ноября 2023 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 160 000,00 (сто шестьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  • С 01 декабря 2023 года по 31 декабря 2023 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 217 920,00 (двести семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей, в т.ч. НДС.В арендную ставку КУ (электричество, вода, отопление, канализация) не включены, компенсируются арендатором дополнительно по выставленным арендодателем документально подтвержденным счетам.
- Действие Договора прекращается в случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по настоящему Договору путем направления письменного уведомления в адрес Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- Арендная плата может быть увеличена не более чем на 5 % (пять процентов) от предыдущего размера арендной платы и не чаще одного раза в год. При этом, Стороны договорились, что для увеличения арендной платы Арендодатель направляет в адрес Арендатора уведомление об увеличении арендной платы не менее чем за 1 (один) календарный месяц до момента изменения размера арендной платы.

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

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 13-14).

Таблица 13

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение офисного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение офисного 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 3	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 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная

Арендопригодная площадь, кв. м	194,9	143,2	93,0	44,3	88,6	93,1
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год		**1 887 600**	**1 440 000**	**660 000**	**1 200 000**	**1 200 000**
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Источник информации		ЦЕХ НЕДВИЖИМОСТИ (Екатерина Смирнова, тел. +7 911 739-44-81), https://spb.cian.ru/rent/commercial/286484554/	Four Rooms Real Estate (Алексей Козлов, тел. +7 911 268-71-03), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_3546446239	Представитель арендодателя (тел. +7 981 912-54-07), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_2641371028	УК МЕГАПОЛИС (тел. +7 981 734-84-52), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomeschenie_88.6_m_3606520624	Представитель арендодателя (Станислав, тел. +7 911 849-15-93), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.1_m_4002461421

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

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 14.

Таблица 14

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия сдачи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия сдачи, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 182**	**15 484**	**14 898**	**13 544**	**12 889**
Условия рынка (тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

сделки)						
Скидка с арендной платы, %		-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Скидка с арендной платы, руб/кв.м./год		**-765**	**-898**	**-864**	**-786**	**-748**
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 417**	**14 586**	**14 034**	**12 758**	**12 142**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2024	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 417**	**14 586**	**14 034**	**12 758**	**12 142**
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 3	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 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Корректировочный коэффициент на местоположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"		**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировочный коэффициент на тип планировки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на тип планировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Без отделки
Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)		**0,94**	**0,94**	**0,94**	**1,06**	**1,06**
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		-6,4%*	-6,4%*	-6,4%*	6,4%*	6,4%*
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировочный коэффициент на тип парковки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Арендопригодная площадь, кв. м	194,9	143,2	93,0	44,3	88,6	93,1

Поправочный коэффициент	0,91	0,92	0,94	0,97	0,94	0,94
Корректировочный коэффициент на арендопригодную площадь		**0,99**	**0,97**	**0,93**	**0,96**	**0,97**
Корректировка на арендопригодную площадь, %		-1,4%	-3,4%	-6,7%	-3,6%	-3,4%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировочный коэффициент на этаж		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м./год		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по кумулятивным корректировкам, %		**-0,8%**	**-2,8%**	**-6,1%**	**10,2%**	**10,5%**
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м./год		-100	-408	-860	1 302	1 270
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 317**	**14 178**	**13 174**	**14 061**	**13 412**
Абсолютная валовая корректировка, %		21%	23%	26%	23%	23%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		4,7	4,3	3,8	4,3	4,3
Весовой коэффициент		**0,22**	**0,20**	**0,18**	**0,20**	**0,20**
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 714	2 857	2 323	2 812	2 708
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**13 413**					
Арендная плата за объект оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**2 614 158**					

*- Поскольку объект оценки имеет различную отделку – без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м., то корректировка вводилась исходя из соотношения площадей в различном техническом состоянии. Поправочный коэффициент по объекту оценки составил 0,94 (=90,9/194,9*1,00+104/194,9*0,88).

Таким образом, арендная ставка по помещению 10-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 13 413 руб./кв.м./год (или 1 118 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., дополнительного соглашения к договору аренды:

- Арендная площадь, часть нежилого помещения 10-Н, составляет 43,0 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.

- За пользование Помещением Арендатор выплачивает Арендодателю плату (далее – «Арендная плата»). Арендная плата составляет 61 830 (Шестьдесят одна тысяча восемьсот тридцать) рублей в месяц, включая НДС.
- 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.

Таким образом, по результатам анализа основных положений договора аренды, Оценщик пришёл к выводу, что наличие данного договора не является обременением, поскольку договор заключен на рыночных условиях.

15.1.2. 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.):

ДВД = ПВД – Потери + 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.

Для целей расчёта потери от незанятости помещений определены по данным Портала Statrielt. Корректирующие коэффициенты на заполняемость арендопригодных площадей представлены в таблице ниже.

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt (http://www.statrielt.ru/),на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	**0,88**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	**0,77**
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	**0,90**
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	**0,83**

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka

Учитывая площадь объектов, местоположение объектов оценки, процент недозагрузки при сдаче в аренду принят по верхней границе по торговым помещениям в размере 7%.

Потери от неуплаты арендных платежей могут возникать, вследствие задержки или прекращения очередных арендных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Данных по неплатежам арендной платы нет. Предполагается, что арендная плата будет авансироваться. Таким образом, потери от неуплаты арендной платы равны нулю.

15.2. 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.

15.2.1. 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

15.2.2. 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

<u>В эту статью затрат входят следующие составляющие:</u>

- расходы по обслуживанию санитарно-технического и электротехнического оборудования;
- расходы по обслуживанию систем связи, сигнализации (охранных систем), систем противопожарной безопасности;
- уборка территории;
- расходные материалы.

Затраты на техническую эксплуатацию не учитывались, поскольку предполагается, что они будут компенсироваться арендаторами дополнительно. Арендная ставка взята без учета эксплуатационных расходов.

3. Резерв на замещение

Резерв на ремонт (замещение) – средства, отчисляемые в специальные фонды, создаваемые для стабилизации единовременных затрат, связанных с необходимостью замены или ремонта быстроизнашивающихся (короткоживущих) элементов объекта недвижимости: внутренней отделки, дверных и оконных проемов, кровли, отделки фасада здания и т.д. К ним можно отнести также расходы на косметический ремонт при смене арендаторов.

Резерв на замещение необходим для поддержания объекта недвижимости в том техническом состоянии, которое позволит получать стабильный арендный доход от объекта на протяжении всего срока его экономической жизни. Необходимость его создания диктуется тем простым соображением, что объект подвержен износу и необходимо поддерживать его текущую капитализацию. Периодичность проведения восстановительных ремонтов может определяться по специальным справочникам, но в принципе зависит не только от физического износа, но и от функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Величина резерва на замещение принята в размере **6,5%** от чистой прибыли как среднее значение диапазона 5-8% согласно исследованию, опубликованному в книге Вечера Н.Ф., Ольховского А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 144. По данным авторов резерв на замещение должен формироваться из чистой прибыли, поскольку износ переходит в прибыль, получаемую от

объекта.

Таким образом, в рамках отчёта резерв на замещение определяется по формуле:

RR = (ДВД без учёта НДС – ОР без учёта НДС) * (1- $Н_{пр}$) * 6,5%

где:

RR – резерв на замещение, руб.;

ДВД – действительный валовый доход, руб.;

ОР – операционные расходы, руб.;

$Н_{пр}$ – ставка налога на прибыль (на дату оценки составляет 20% от налогооблагаемой прибыли), %.

4. Коммунальные расходы

Коммунальные платежи не учитывались, поскольку предполагается, что они будут компенсироваться арендаторами дополнительно. Арендная ставка взята без учета коммунальных расходов.

5. Прочие расходы

Данная статья затрат учитывает все расходы, которые не были учтены в вышеперечисленных видах затрат, а также возможные отклонения от прогнозируемых величин расходов и составляет **1,0%** от действительного валового дохода.

15.2.3. Чистый операционный доход

Чистый операционный доход **(ЧОД)** рассчитывался, как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами:

ЧОД = ДВД – ОР

15.3. Выбор ставки капитализации

Ставка капитализации – это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Доход от объекта включает две основные составляющие:

1. Доход на капитал;

2. Возврат капитала.

Доход на капитал является необходимой компенсацией, получаемой инвестором за ценность денег с учетом фактора времени, рисков и других факторов.

Возврат капитала означает получение инвестором всей суммы первоначально вложенных средств (инвестиций) в объект недвижимости за определенный период времени.

Для определения ставки капитализации был использован метод рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^{n} \frac{NOI_i}{V_i}$$

Где:

NOI_i – чистый операционный доход (ЧОД) *i*-го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-го объекта-аналога;

n - количество аналогичных объектов в недвижимости.

В качестве аналогов для построения рыночной экстракции, подбирались объекты, аналогичные по характеристикам объекту оценки. Подбор объектов аналогов для расчета коэффициента капитализации осуществлялся на основе базы данных объектов коммерческой недвижимости, представленной на сайтах сети Интернет (например, https://emls.ru, https://cian.ru, https://avito.ru и др.).

Основными условия подбора объектов для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде;

2. Объект предлагался к продаже/аренде в один временной период.

3. Количество рассматриваемых пар не должно быть менее 3.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», потери от неуплаты и незанятости помещений, сдаваемых в аренду, операционные расходы.

Расчёт ставки капитализации методом рыночной экстракции представлен в таблице 15.

Таблица 15

РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ

Характеристики объектов	Объекты - аналоги			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_169.9_m_3068203153, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_169.9_m_2780652012	https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_2641371028	https://spb.cian.ru/sale/commercial/296193025/, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_3546446239	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_kommertsii_v_spalnom_rayone_3509397648, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_kommertsii_131_m_2357409349
Наименование объектов (назначение)	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 14, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2
Общая площадь помещения, кв. м	169,9	44,3	93,0	131,0
Прочие характеристики	см. Приложение 2	см. Приложение 2	см. Приложение 2	см. Приложение 3
Передаваемые права	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи/сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение/ Предложение	Предложение/ Предложение	Предложение/ Предложение	Предложение/ Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	фев.24	фев.24	фев.24	фев.24
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	**25 485 000**	**8 400 000**	**15 500 000**	**14 410 000**
Скидка на уторговку с цены предложения, %*	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Предполагаемая цена сделки за помещение (с учётом НДС), руб.	**23 599 110**	**7 778 400**	**14 353 000**	**13 343 660**
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**12 000**	**14 898**	**15 484**	**8 427**
Скидка на уторговку с арендной ставки, %*	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС и скидки, руб/год	**11 304**	**14 034**	**14 586**	**7 939**
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС, руб/год	1 920 550	621 720	1 356 480	1 039 968
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду, % от ПВД*	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду, %*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС, руб/год	1 786 111	578 200	1 261 526	967 170
Операционные расходы, в % от ДВД**	28,0%	28,0%	28,0%	28,0%
Операционные расходы, руб/год	500 111	161 896	353 227	270 808
Чистый операционный доход (ЧОД), руб/год	**1 286 000**	**416 304**	**908 299**	**696 363**
Ставка капитализации (ЧОД/Цена сделки),%	**5,4%**	**5,4%**	**6,3%**	**5,2%**
Среднее значение ставки капитализации, %	**5,6%**			

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

** - значение типовых операционных расходов принято равным по средней границе в размере 28,0% от действительного валового дохода согласно данным СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/), проведенного по итогам IV квартала 2023 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

• на управление объектом недвижимости;

• на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;

• на рекламу арендного бизнеса;

• коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;

• на уборку общей территории и общих помещений;

• на охрану общей территории и общих помещений;

• резервирование средств на текущий ремонт;

• налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt (http://www.statrielt.ru/), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	**0,28**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	**0,27**
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	**0,24**
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	**0,25**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/

Таким образом, ставка капитализации принята в расчёте на среднем уровне и составила 5,6%.

15.4. Результаты расчёта

Итоговый расчёт методом прямой капитализации представлен в таблицах 16-17.

Таблица 16

ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Показатели	Ед. измер	Значение
Расчёт действительного валового дохода		
Общая площадь объекта	кв.м.	181,6
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	181,6
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	14 291
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 595 276**
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	*% от ПВД*	*7,0%*
	руб.	181 669
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	*%*	*0,0%*
	руб.	0
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 413 606**
Постоянные операционные расходы		

Площадь доли земельного участка, относящейся к помещению	кв.м.	43,6
Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка (налогооблагаемая база земельного налога)	руб.	14 660
Ставка земельного налога	%	0,0%
Земельный налог за долю участка	**руб.**	**0**
Стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество) без НДС	руб.	22 550 829
Ставка налога на имущество	%	2,2%
Ставка амортизационных отчислений (десятая группа свыше 30 лет включительно)	%	3,3%
Налог на имущество	**руб.**	**487 850**
Страховая сумма	руб.	27 060 995
Ставка страхования	%	0,055%
Страховой сбор	**руб.**	**14 884**
Итого постоянные операционные расходы	***% от ДВД***	***20,8%***
	руб.	**502 733**
Переменные операционные расходы		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	*% от ДВД*	*10,0%*
	руб.	241 361
Техническая эксплуатация	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Резерв на замещение	*% от ДВД*	*2,8%*
	руб.	66 943
Коммунальные услуги	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Прочие расходы	*% от ДВД*	*1,0%*
	руб.	24 136
Итого переменные операционные расходы	***% от ДВД***	***13,8%***
	руб.	**332 439**
Всего операционных расходов	***% от ДВД***	***34,6%***
	руб.	**835 172**
Годовой чистый операционный доход (ЧОД)	**руб.**	**1 578 434**
Ставка капитализации	%	5,6%
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС	руб.	28 251 435
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС округленно	**руб.**	**28 251 000**
Стоимость одного кв. м.	руб.	155 567

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:

28 251 000 (ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА) РУБЛЕЙ

Таблица 17

ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Показатели	Ед. измер	Значение
Расчёт действительного валового дохода		
Общая площадь объекта	кв.м.	194,9
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	194,9
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	13 413
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 614 158**
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	*% от ПВД*	*7,0%*
	руб.	182 991
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	*%*	*0,0%*
	руб.	0
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 431 167**

Постоянные операционные расходы		
Площадь доли земельного участка, относящейся к помещению	кв.м.	46,8
Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка (налогооблагаемая база земельного налога)	руб.	14 660
Ставка земельного налога	%	0,0%
Земельный налог за долю участка	**руб.**	**0**
Стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество) без НДС	руб.	22 511 829
Ставка налога на имущество	%	2,2%
Ставка амортизационных отчислений (десятая группа свыше 30 лет включительно)	%	3,3%
Налог на имущество	**руб.**	**487 006**
Страховая сумма	руб.	27 014 195
Ставка страхования	%	0,055%
Страховой сбор	**руб.**	**14 858**
Итого постоянные операционные расходы	***% от ДВД***	***20,6%***
	руб.	**501 864**
Переменные операционные расходы		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	*% от ДВД*	*10,0%*
	руб.	243 117
Техническая эксплуатация	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Резерв на замещение	*% от ДВД*	*2,8%*
	руб.	67 665
Коммунальные услуги	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Прочие расходы	*% от ДВД*	*1,0%*
	руб.	24 312
Итого переменные операционные расходы	***% от ДВД***	***13,8%***
	руб.	**335 093**
Всего операционных расходов	***% от ДВД***	***34,4%***
	руб.	**836 957**
Годовой чистый операционный доход (ЧОД)	**руб.**	**1 594 210**
Ставка капитализации	%	5,6%
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС	руб.	28 533 796
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС округленно	**руб.**	**28 534 000**
Стоимость одного кв. м.	руб.	146 403

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:

28 534 000 (ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе двух классических подходов: сравнительного и доходного.

Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО при обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

При проведении анализа был использован метод качественной оценки – «относительный сравнительный анализ». Каждая характеристика подхода была пронормирована по пятибалльной шкале по принципу «чем лучше (полнее) тот или иной подход, использованный в оценке, соответствует обозначенным выше критериям, тем выше балл (код)».

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице 18.

Таблица 18

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	-	4	2
Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	-	5	3
Соответствие типу объекта и характеру его использования	-	5	4
Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	-	5	4
Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	-	5	4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	5	4
Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	-	5	5
Итого	-	34	26
Сумма баллов	60		
Вес подхода	**0,00**	**0,57**	**0,43**

Оценщик при согласовании стоимости пришел к следующему заключению:

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточная информация о сделках с сопоставимыми объектами.

Результат использования данного подхода в настоящей оценке нельзя считать в полной мере достоверным, так как использованные аналоги (по предложениям к продаже) имеют ряд отличий от оцениваемого объекта, оценка величины которых может быть произведена неточно из-за отсутствия в достаточной степени репрезентативной базы по продажам аналогичных помещений.

Расчётный весовой коэффициент для результата, полученного сравнительным подходом, составил – **0,57.**

Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает рядом других достоинств.

К недостаткам доходного метода можно отнести возможность неточного определения ставки аренды, загрузки объекта, операционных расходов, ставки капитализации, связанных с функционированием объекта. Эта неточность может внести погрешность в расчеты.

Расчётный весовой коэффициент для результата, полученного доходным подходом, составил – **0,43.**

Итоговая таблица согласования рыночной стоимости объектов оценки, полученной различными подходами, представлена ниже.

Таблица 19

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	27 320 000	27 066 000
Доходный подход	0,43	28 251 000	28 534 000
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо с учётом НДС, руб.		**27 700 000**	**27 700 000**

Таким образом, основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщик пришел 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 16 февраля 2024 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

55 400 000 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

46 166 666 (СОРОК ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектам:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	27 700 000	23 083 333
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	27 700 000	23 083 333
Итого			**376,5**	**55 400 000**	**46 166 666**

17. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщик пришел 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 16 февраля 2024 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

55 400 000 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

46 166 666 (СОРОК ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектам:

Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300	181,6	27 700 000	23 083 333
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	27 700 000	23 083 333
Итого			**376,5**	**55 400 000**	**46 166 666**

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» /Коростелева Т.Н./

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций /Брель О.Г./

Копия диплома прилагается в приложении 2.

18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами в области недвижимости.

Среди них – периодические издания, а также сайты сети Интернет:

1. Журнал, интернет-портал «Коммерческая недвижимость», http://komned.ru/;
2. Журнал «Городское обозрение недвижимости», http://gorod.spb.ru;
3. Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», http://nsp.ru/;
4. Каталог «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru;
5. Сайт Министерства Экономического развития РФ, www.economy.gov.ru;
6. Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, petrostat.gks.ru;
7. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www. rosreestr.ru;
8. Сайты интернет, посвящённые продаже недвижимости: https://rosrealt.ru/; https://spb.cian.ru, www.emls.ru; http://www.restate.ru/, http://www.domofond.ru/; www.avito.ru и др.

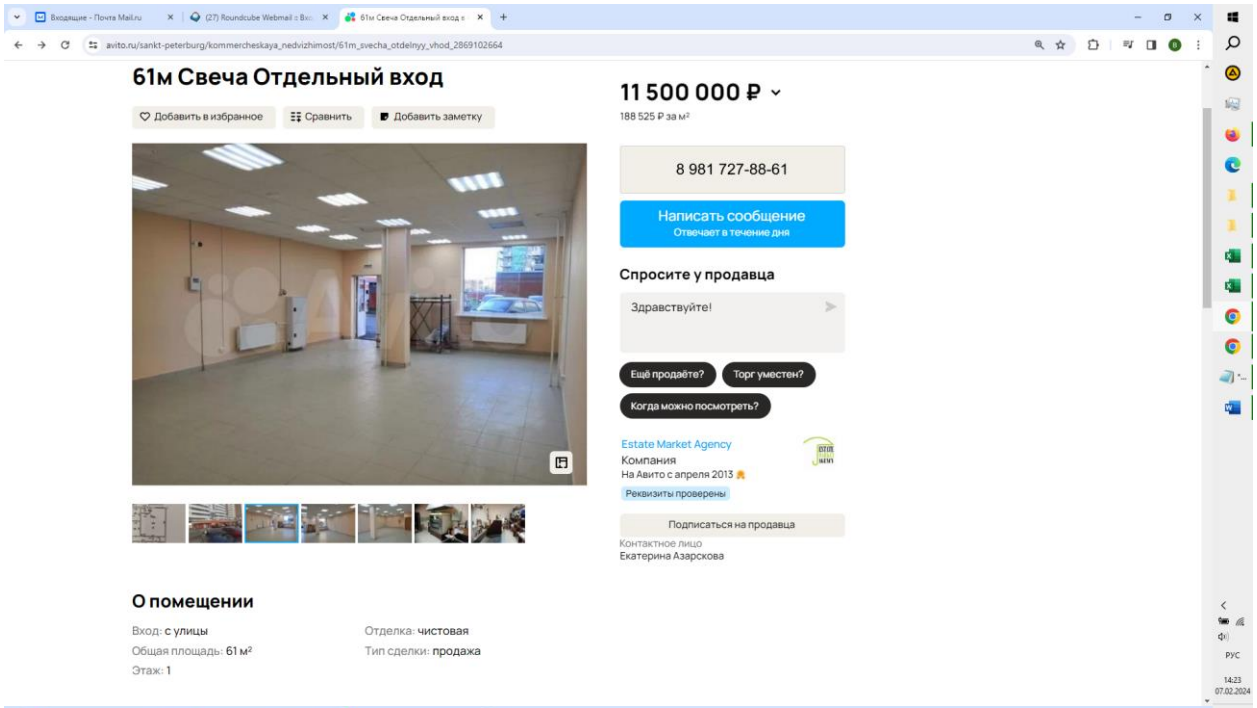
Специализированная литература, учебные пособия:

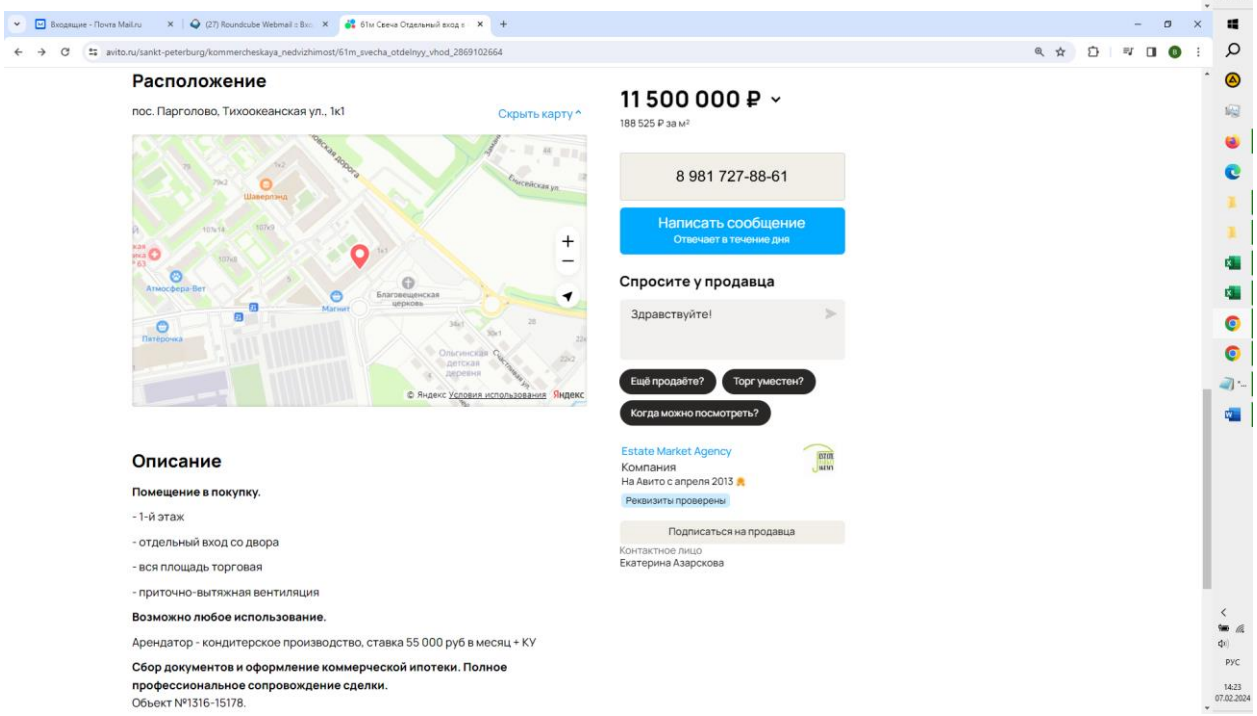
1. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995г.- 480с.
2. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: Питер, 2001. - 336с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие / Под редакцией Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998. - 384с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под редакцией Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997. - 320с.
7. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
8. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 384с.
9. Якушин Е. Эксплуатация недвижимости. – Издательство: УК «Система», 2007.
10. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005. - 176с.
11. 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.

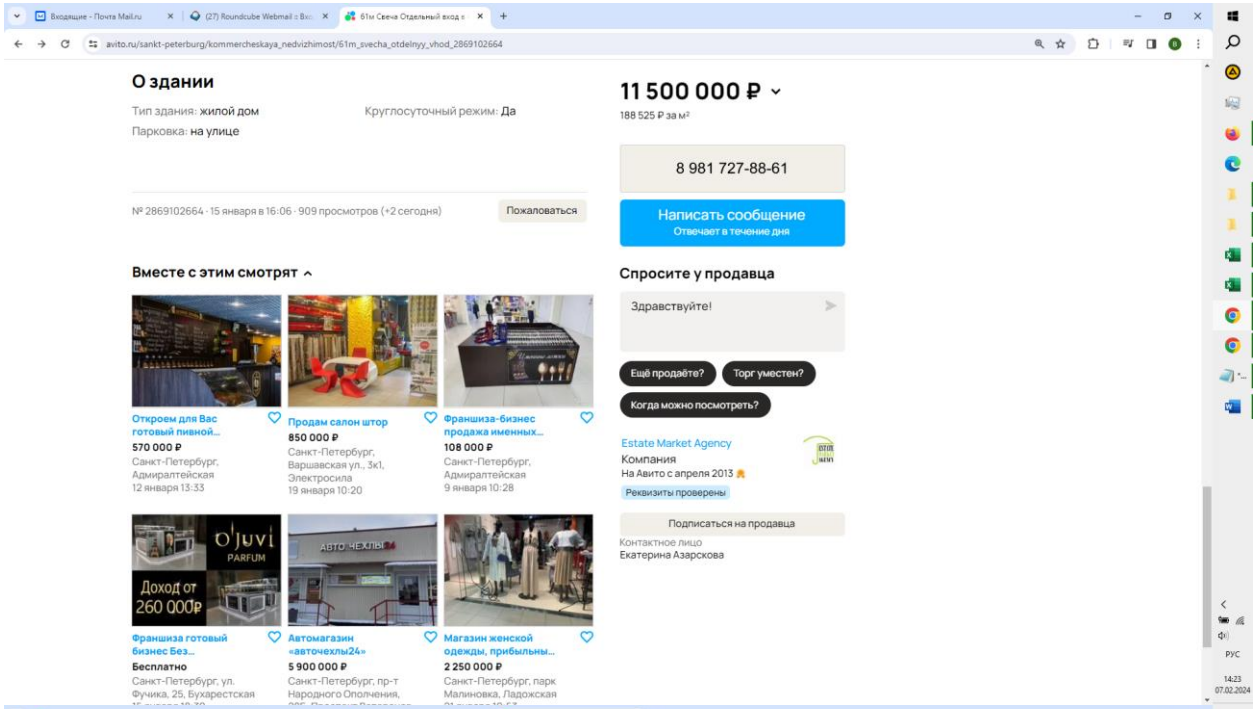
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

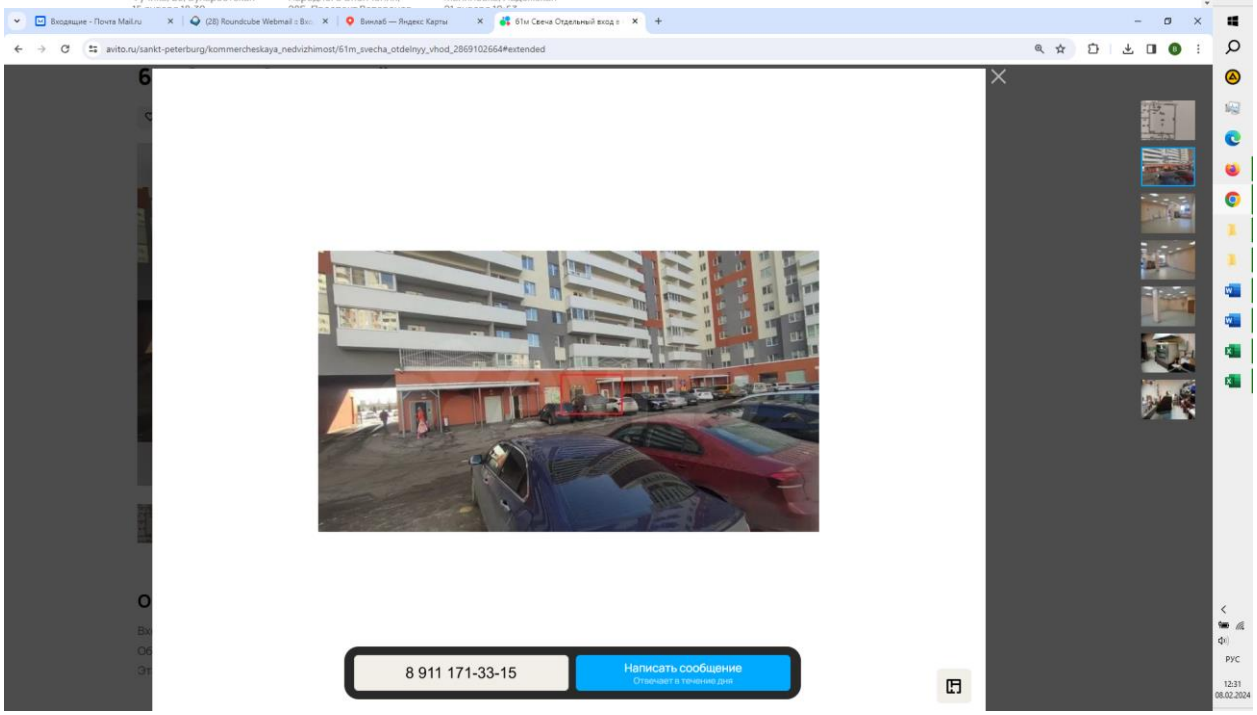
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Аналог №1



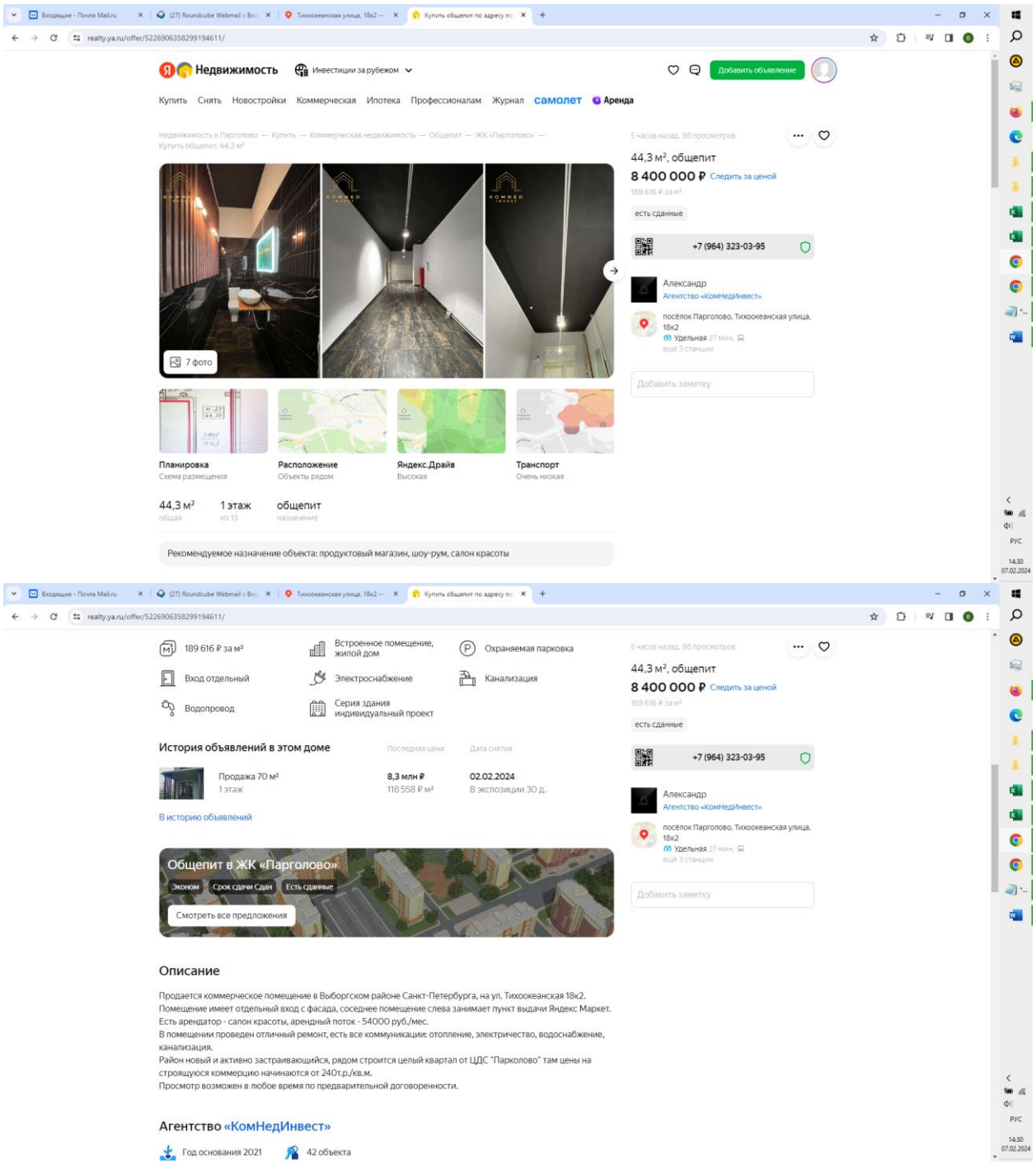


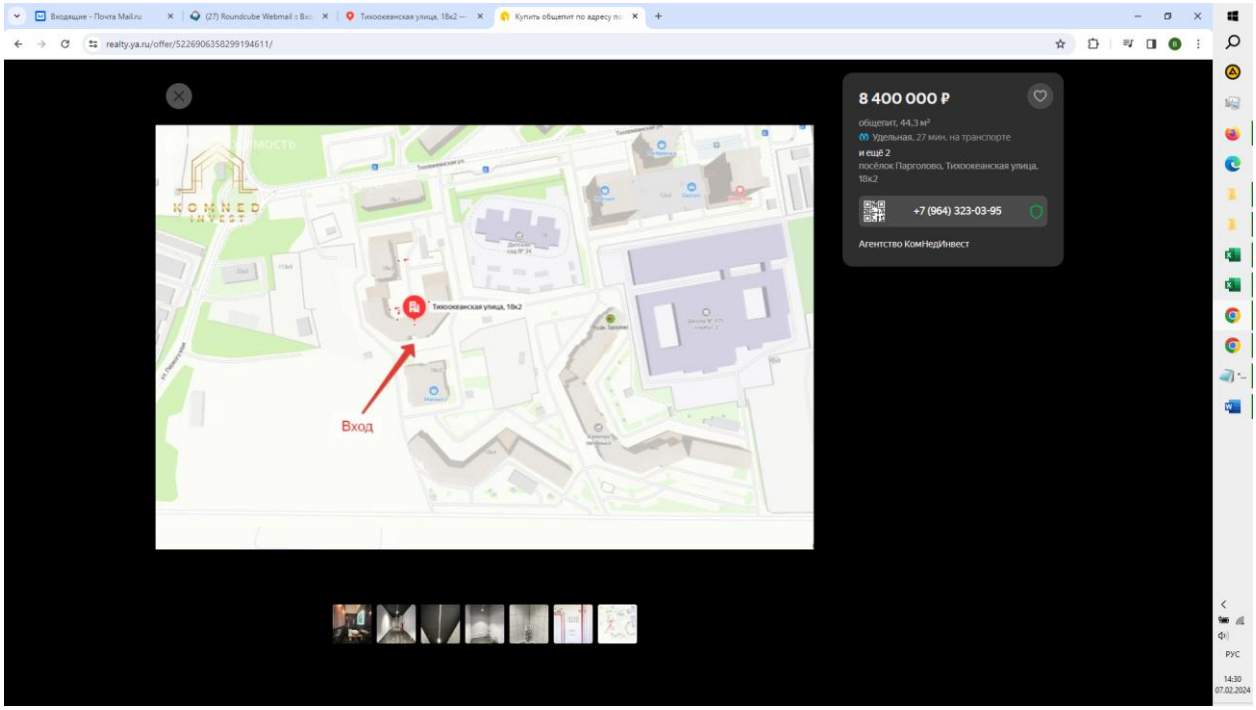




https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_2869102664

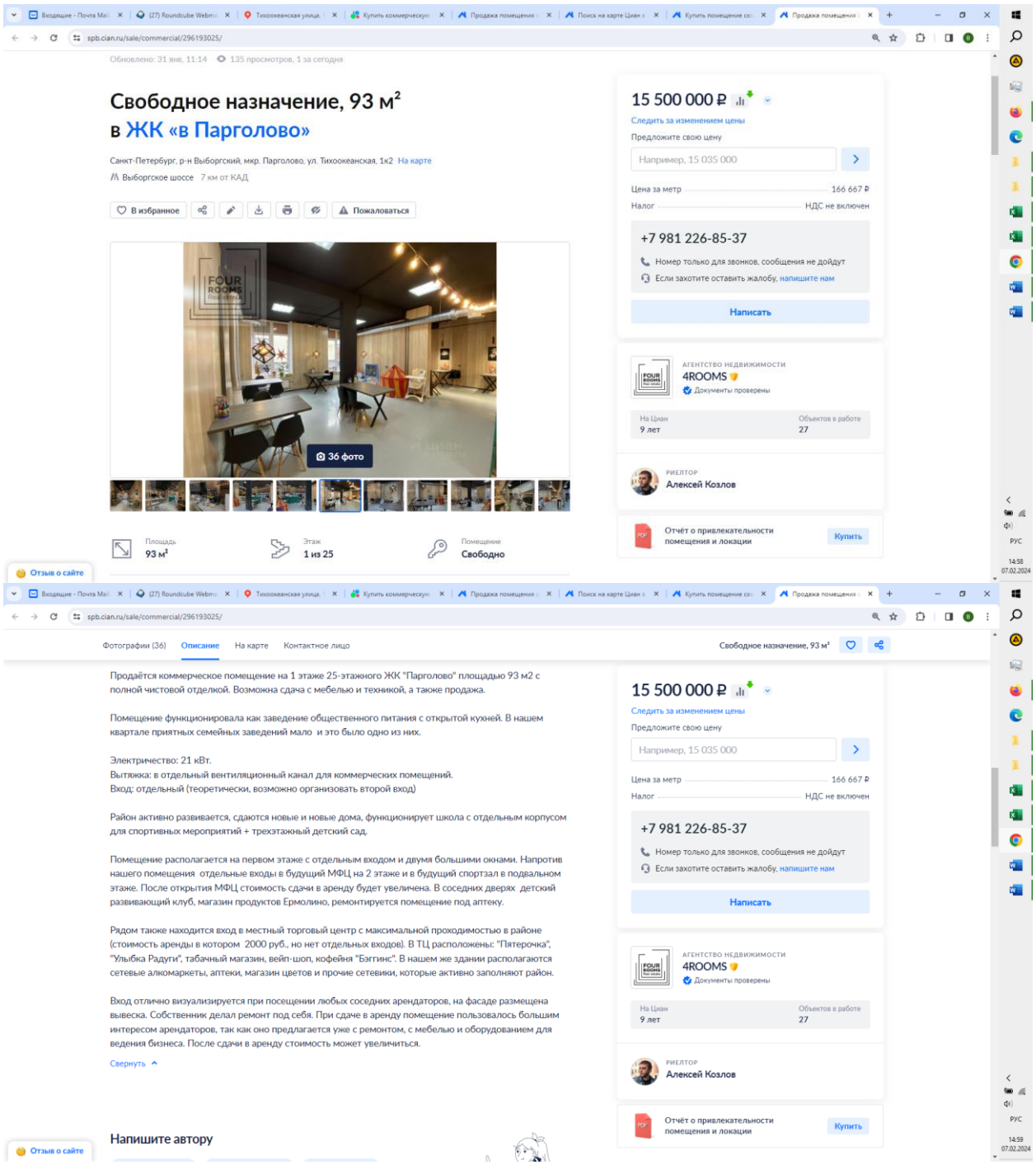
Аналог №2

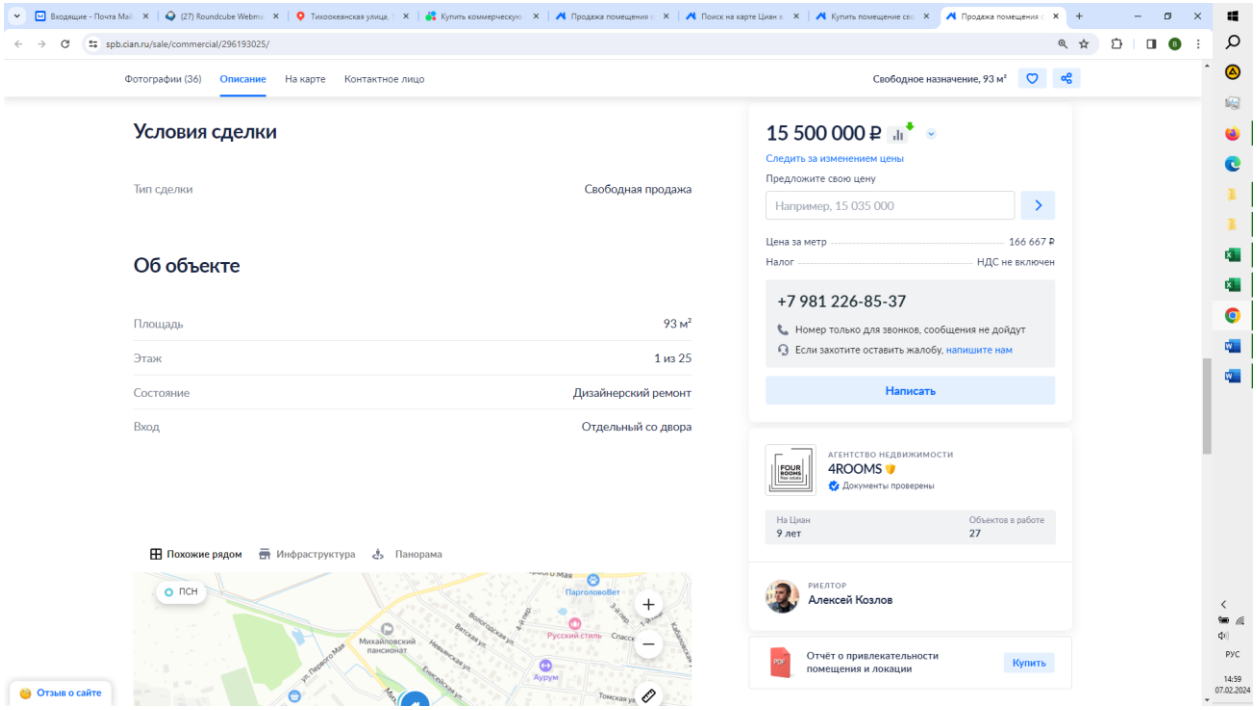

Недвижимость
Инвестиции за рубежом
Добавить объявление
Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал самолет Аренда
44,3 м², общепит
8 400 000 ₽ Следить за ценой
189 616 ₽ за м²
есть сданные
+7 (964) 323-03-95
Александр
Агентство «КомНедИнвест»
посёлок Парголово, Тихоокеанская улица, 18к2
Удельная 27 мин.
ещё 3 станции
Добавить заметку
7 фото
Планировка
Схема размещения
Расположение
Объекты рядом
Яндекс.Драйв
Высокая
Транспорт
Очень низкая
44,3 м²
общая
1 этаж
из 13
общепит
назначение
Рекомендуемое назначение объекта: продуктовый магазин, шоу-рум, салон красоты
189 616 ₽ за м²
Встроенное помещение, жилой дом
Охраняемая парковка
Вход отдельный
Электроснабжение
Канализация
Водопровод
Серия здания индивидуальный проект
История объявлений в этом доме
Последняя цена
Дата снятия
Продажа 70 м²
1 этаж
8,3 млн ₽
118 558 ₽ м²
02.02.2024
В экспозиции 30 д.
В историю объявлений
Общепит в ЖК «Парголово»
Эконом
Срок сдачи Сдан
Есть сданные
Смотреть все предложения
Описание
Продается коммерческое помещение в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на ул. Тихоокеанская 18к2.
Помещение имеет отдельный вход с фасада, соседнее помещение слева занимает пункт выдачи Яндекс Маркет.
Есть арендатор - салон красоты, арендный поток - 54000 руб./мес.
В помещении проведен отличный ремонт, есть все коммуникации: отопление, электричество, водоснабжение, канализация.
Район новый и активно застраивающийся, рядом строится целый квартал от ЦДС "Парколово" там цены на строящуюся коммерцию начинаются от 240т.р./кв.м.
Просмотр возможен в любое время по предварительной договоренности.
Агентство «КомНедИнвест»
Год основания 2021
42 объекта



https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/

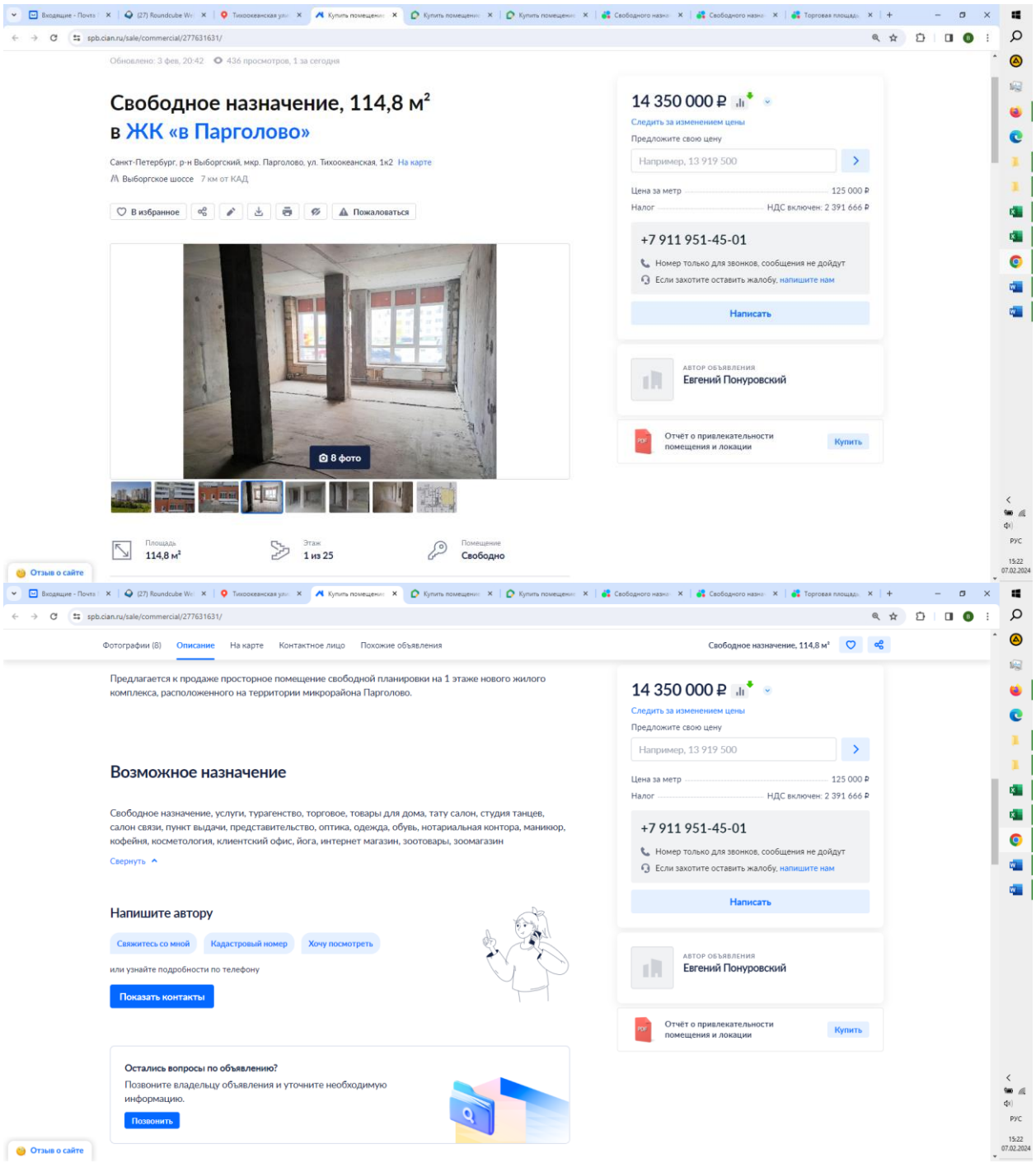
Аналог №3

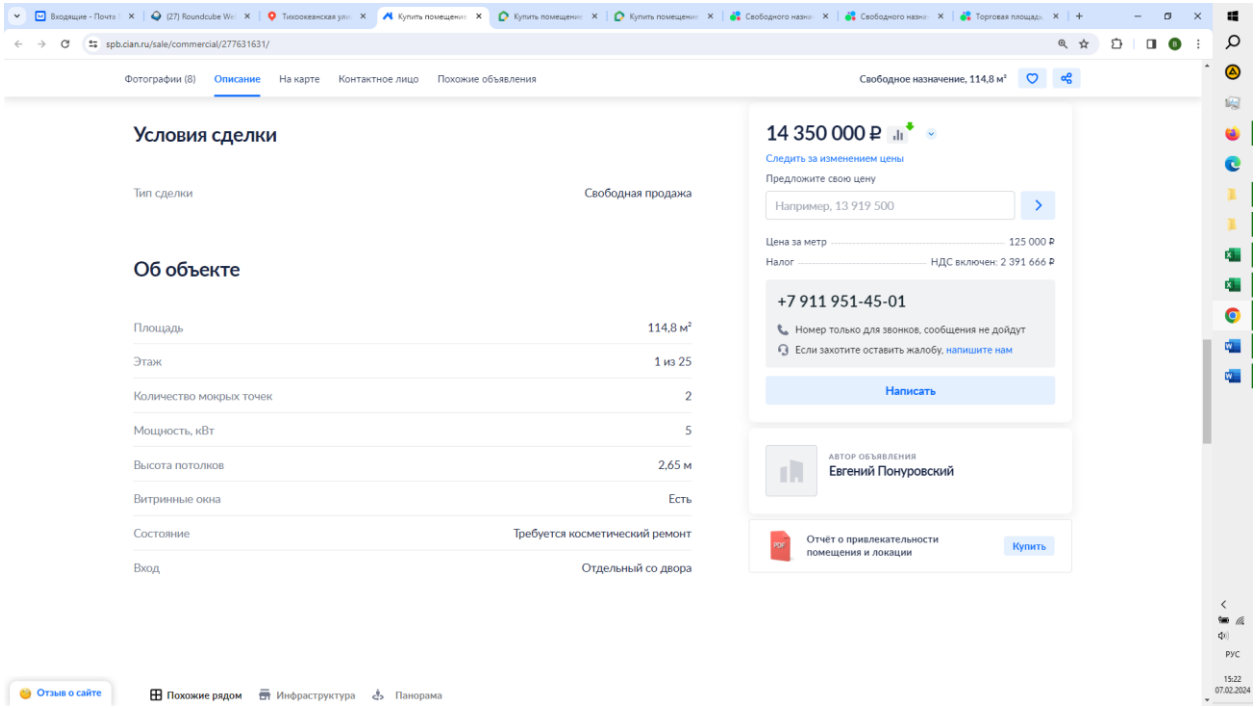

Свободное назначение, 93 м²
в ЖК «в Парголово»
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к2 На карте
Выборгское шоссе 7 км от КАД
В избранное
Пожаловаться
36 фото
Площадь 93 м²
Этаж 1 из 25
Помещение Свободно
15 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 15 035 000
Цена за метр 166 667 ₽
Налог НДС не включен
+7 981 226-85-37
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
4ROOMS
Документы проверены
На Циан 9 лет
Объектов в работе 27
РИЕЛТОР
Алексей Козлов
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Отзыв о сайте
Фотографии (36)
Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначение, 93 м²
Продаётся коммерческое помещение на 1 этаже 25-этажного ЖК "Парголово" площадью 93 м2 с полной чистовой отделкой. Возможна сдача с мебелью и техникой, а также продажа.
Помещение функционировала как заведение общественного питания с открытой кухней. В нашем квартале приятных семейных заведений мало и это было одно из них.
Электричество: 21 кВт.
Вытяжка: в отдельный вентиляционный канал для коммерческих помещений.
Вход: отдельный (теоретически, возможно организовать второй вход)
Район активно развивается, сдаются новые и новые дома, функционирует школа с отдельным корпусом для спортивных мероприятий + трехэтажный детский сад.
Помещение располагается на первом этаже с отдельным входом и двумя большими окнами. Напротив нашего помещения отдельные входы в будущий МФЦ на 2 этаже и в будущий спортзал в подвальном этаже. После открытия МФЦ стоимость сдачи в аренду будет увеличена. В соседних дверях детский развивающий клуб, магазин продуктов Ермолино, ремонтируется помещение под аптеку.
Рядом также находится вход в местный торговый центр с максимальной проходимостью в районе (стоимость аренды в котором 2000 руб., но нет отдельных входов). В ТЦ расположены: "Пятерочка", "Улыбка Радуги", табачный магазин, вейп-шоп, кофейня "Бэггинс". В нашем же здании располагаются сетевые алкомаркеты, аптеки, магазин цветов и прочие сетевики, которые активно заполняют район.
Вход отлично визуализируется при посещении любых соседних арендаторов, на фасаде размещена вывеска. Собственник делал ремонт под себя. При сдаче в аренду помещение пользовалось большим интересом арендаторов, так как оно предлагается уже с ремонтом, с мебелью и оборудованием для ведения бизнеса. После сдачи в аренду стоимость может увеличиться.
Свернуть
Напишите автору



https://spb.cian.ru/sale/commercial/296193025/

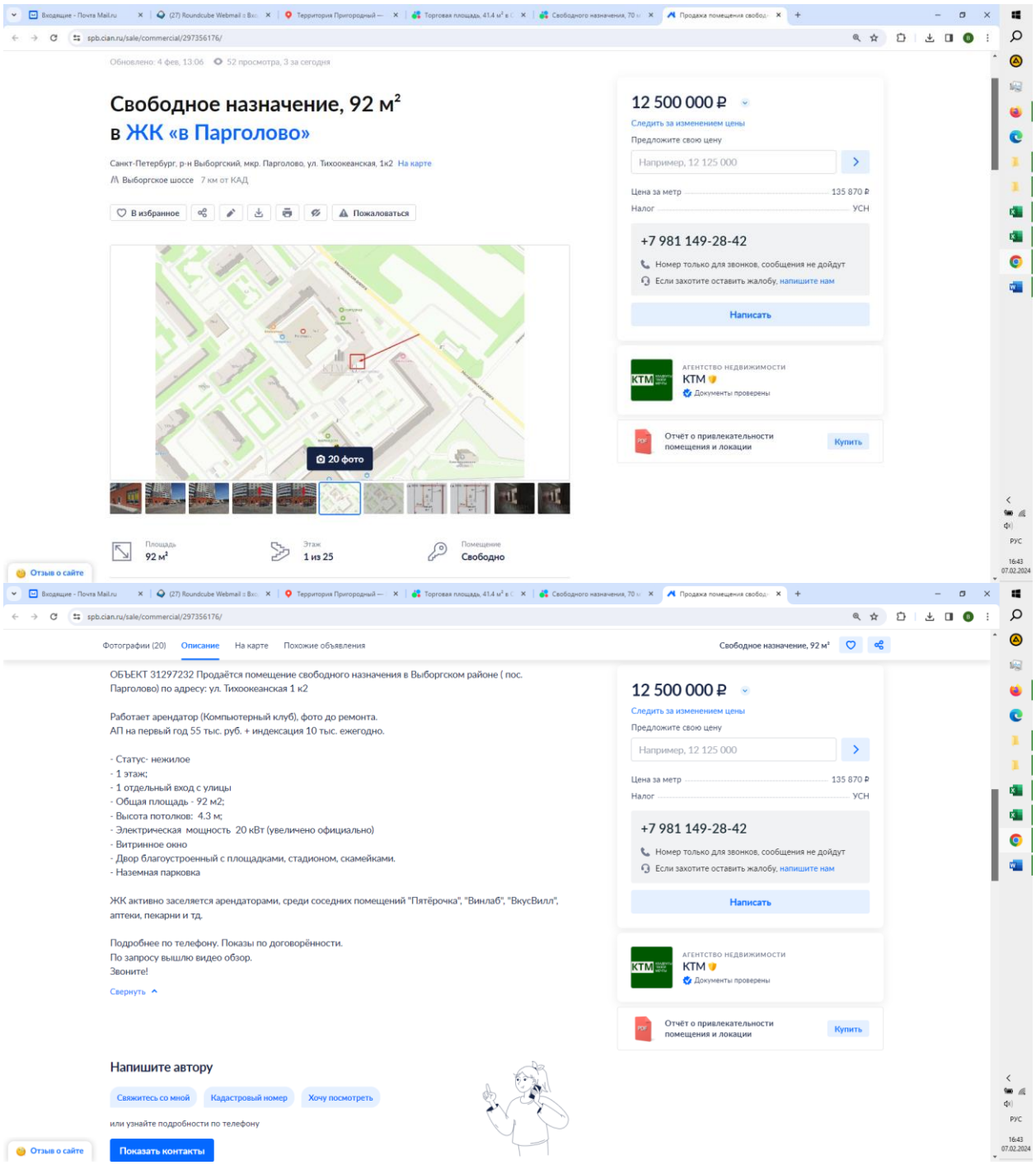
Аналог №4

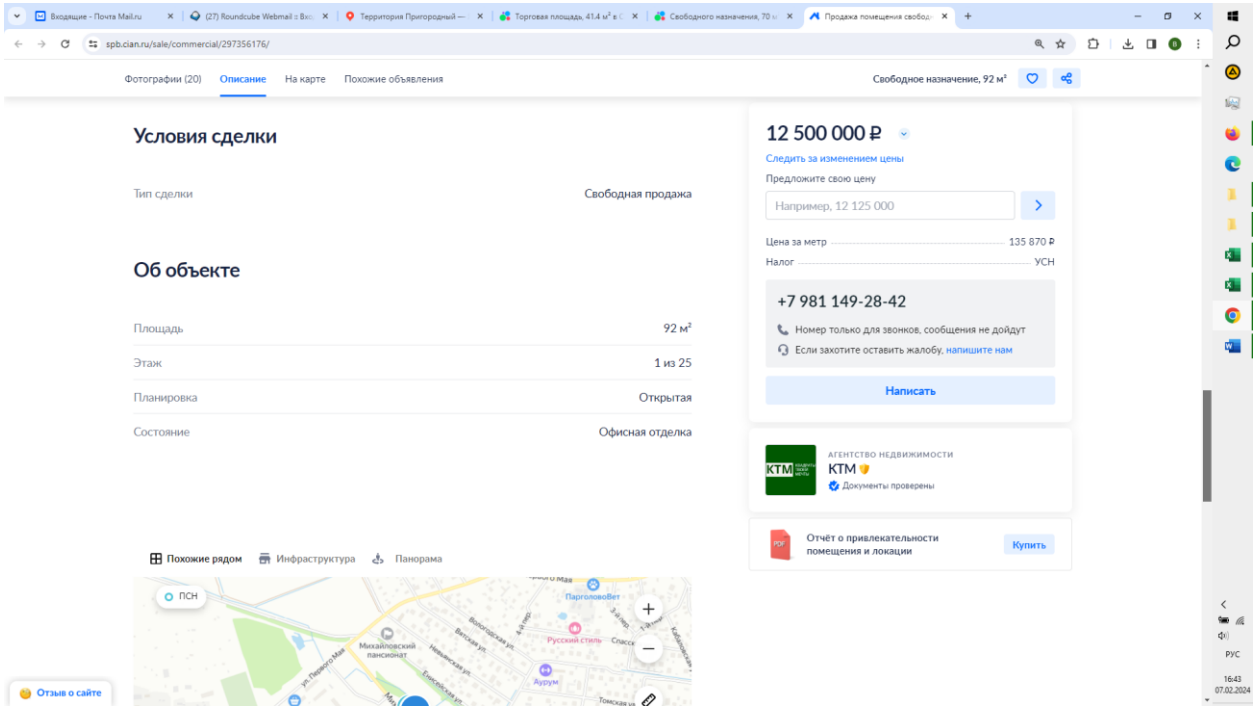

Свободное назначение, 114,8 м²
в ЖК «в Парголово»
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к2 На карте
Выборгское шоссе 7 км от КАД
В избранное
Пожаловаться
8 фото
Площадь 114,8 м²
Этаж 1 из 25
Помещение Свободно
14 350 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 13 919 500
Цена за метр 125 000 ₽
Налог НДС включен: 2 391 666 ₽
+7 911 951-45-01
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Евгений Понуровский
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Отзыв о сайте
Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Предлагается к продаже просторное помещение свободной планировки на 1 этаже нового жилого комплекса, расположенного на территории микрорайона Парголово.
Возможное назначение
Свободное назначение, услуги, турагенство, торговое, товары для дома, тату салон, студия танцев, салон связи, пункт выдачи, представительство, оптика, одежда, обувь, нотариальная контора, маникюр, кофейня, косметология, клиентский офис, йога, интернет магазин, зоотовары, зоомагазин
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить



https://spb.cian.ru/sale/commercial/277631631/

Аналог №5


spb.cian.ru/sale/commercial/297356176/
Обновлено: 4 фев, 13:06 52 просмотра, 3 за сегодня
Свободное назначение, 92 м²
в ЖК «в Парголово»
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к2 На карте
Выборгское шоссе 7 км от КАД
В избранное
Пожаловаться
20 фото
Площадь 92 м²
Этаж 1 из 25
Помещение Свободно
12 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 12 125 000
Цена за метр 135 870 ₽
Налог УСН
+7 981 149-28-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КТМ
Документы проверены
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Отзыв о сайте
Фотографии (20) Описание На карте Похожие объявления
Свободное назначение, 92 м²
ОБЪЕКТ 31297232 Продаётся помещение свободного назначения в Выборгском районе (пос. Парголово) по адресу: ул. Тихоокеанская 1 к2
Работает арендатор (Компьютерный клуб), фото до ремонта.
АП на первый год 55 тыс. руб. + индексация 10 тыс. ежегодно.
- Статус- нежилое
- 1 этаж;
- 1 отдельный вход с улицы
- Общая площадь - 92 м2;
- Высота потолков: 4.3 м;
- Электрическая мощность 20 кВт (увеличено официально)
- Витринное окно
- Двор благоустроенный с площадками, стадионом, скамейками.
- Наземная парковка
ЖК активно заселяется арендаторами, среди соседних помещений "Пятёрочка", "Винлаб", "ВкусВилл", аптеки, пекарни и тд.
Подробнее по телефону. Показы по договорённости.
По запросу вышлю видео обзор.
Звоните!
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты

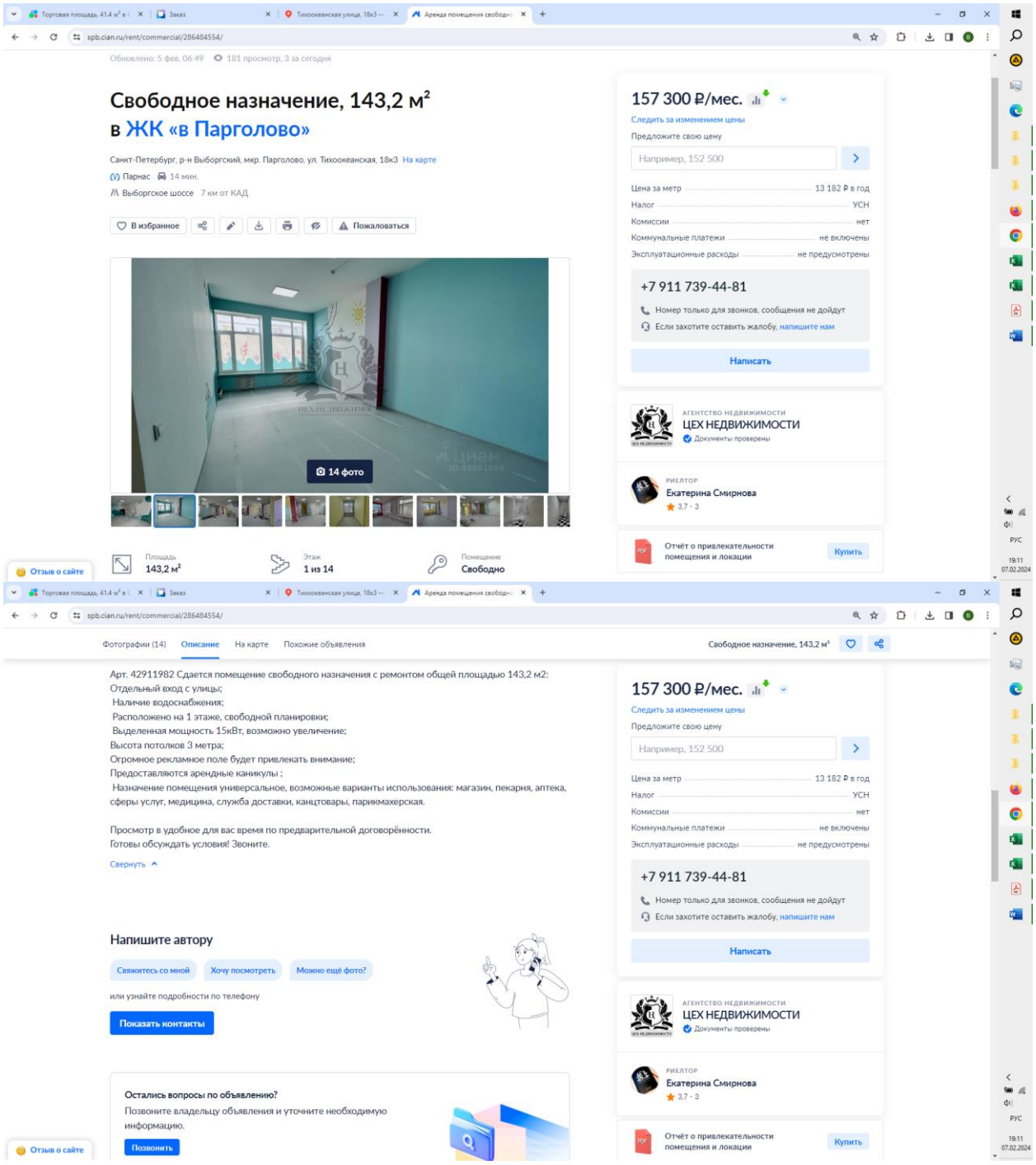


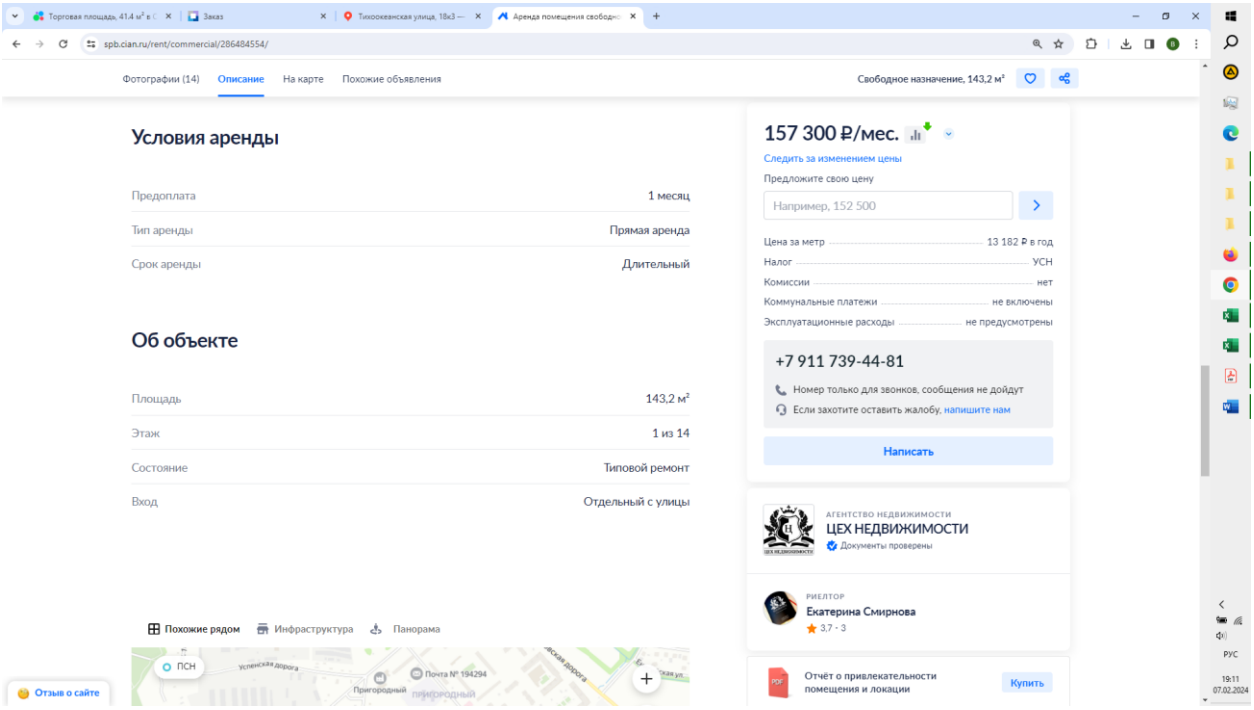
https://spb.cian.ru/sale/commercial/297356176/

По информации агента компании KTM (тел. +7 981 149-28-42), полученной 16.02.2024 г., помещение расположено во дворе.

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

Аналог №1

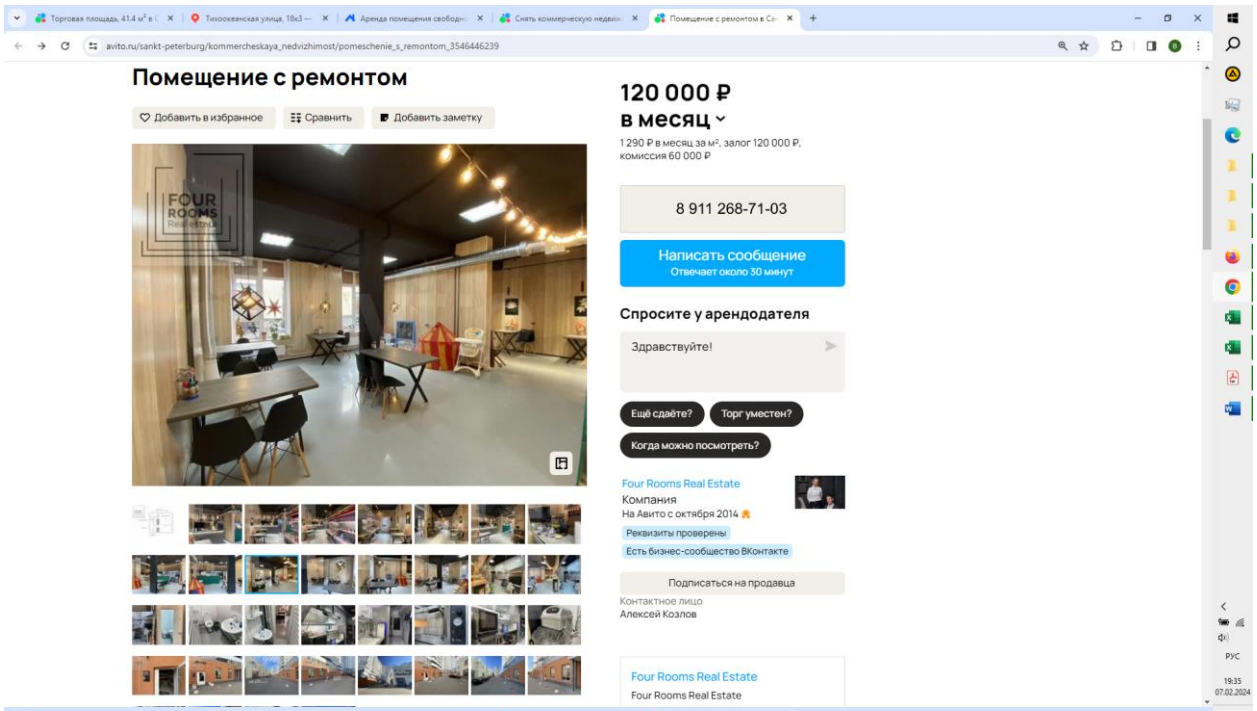


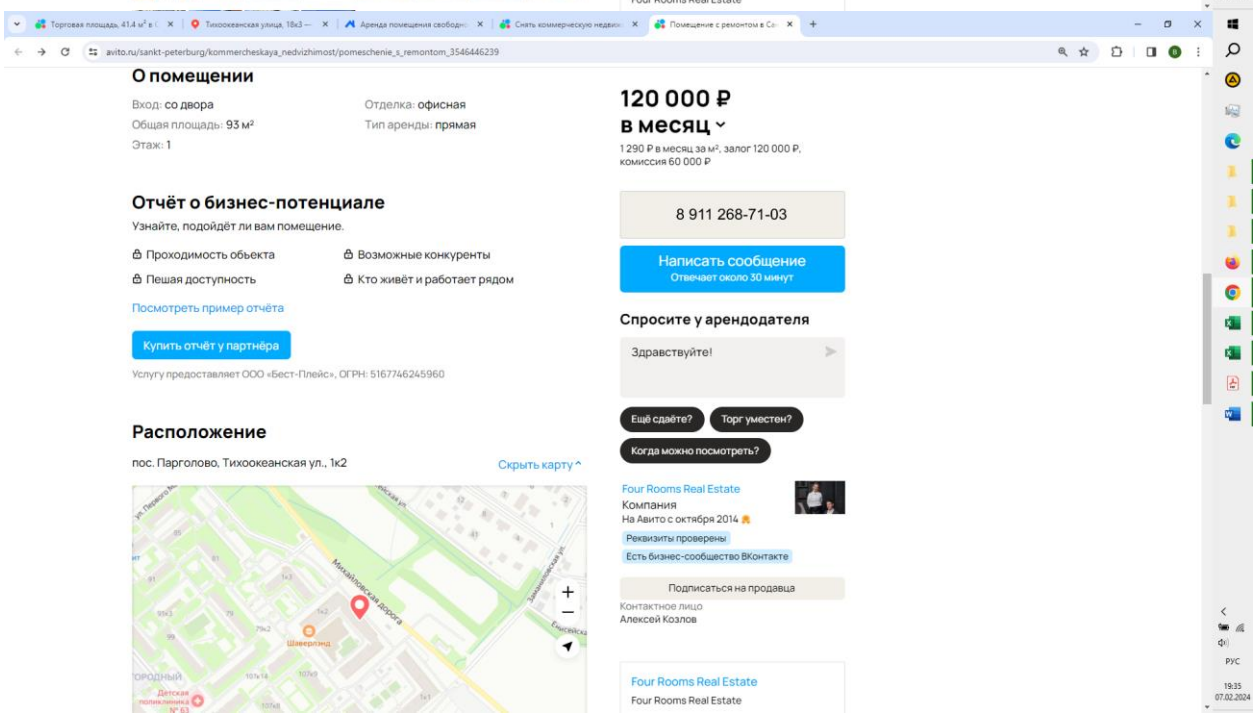


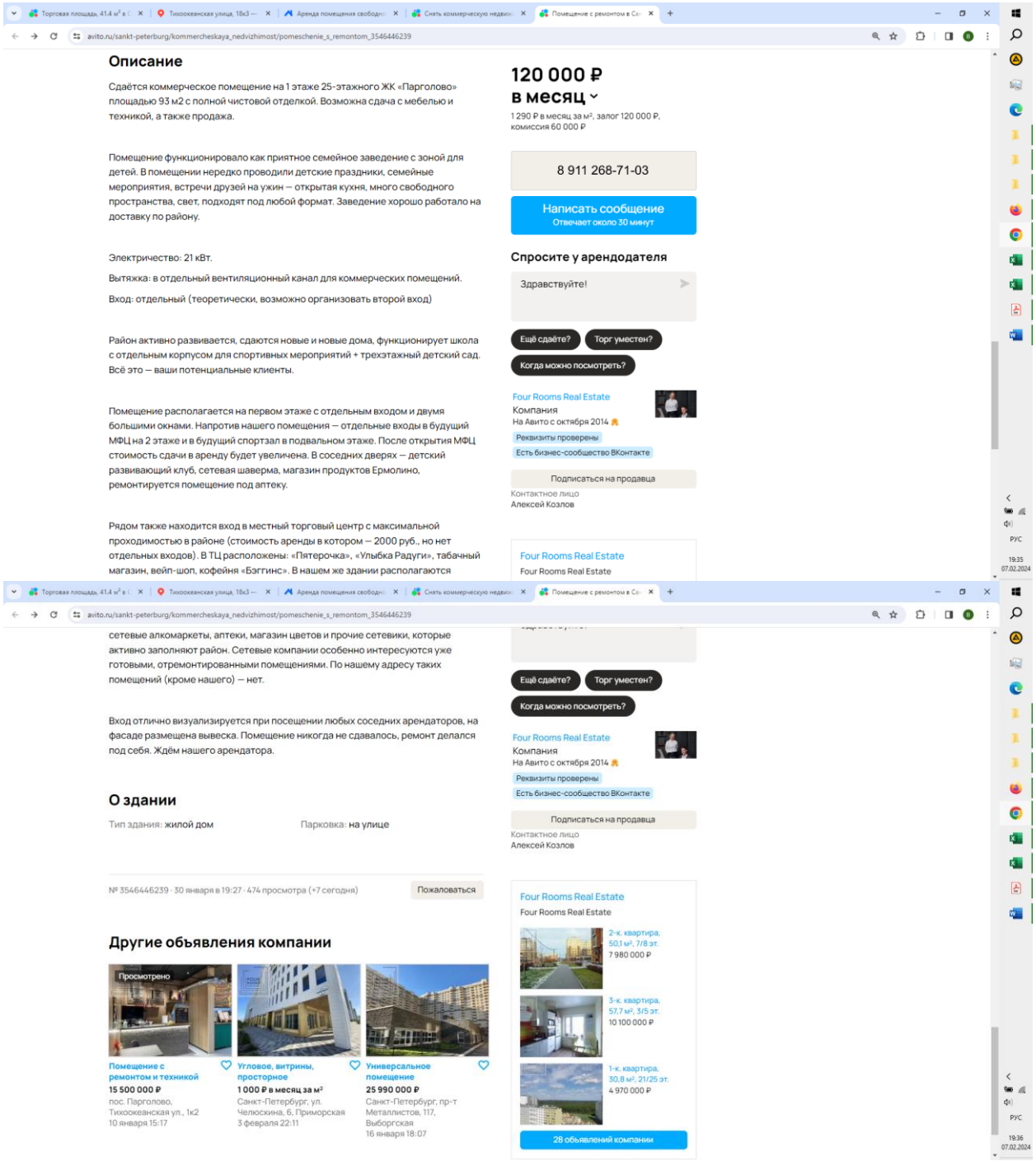
https://spb.cian.ru/rent/commercial/286484554/

По информации агента компании ЦЕХ НЕДВИЖИМОСТИ (Екатерина Смирнова, тел. +7 911 739-44-81), полученной 16.02.2024 г., помещение расположено во дворе.

Аналог №2

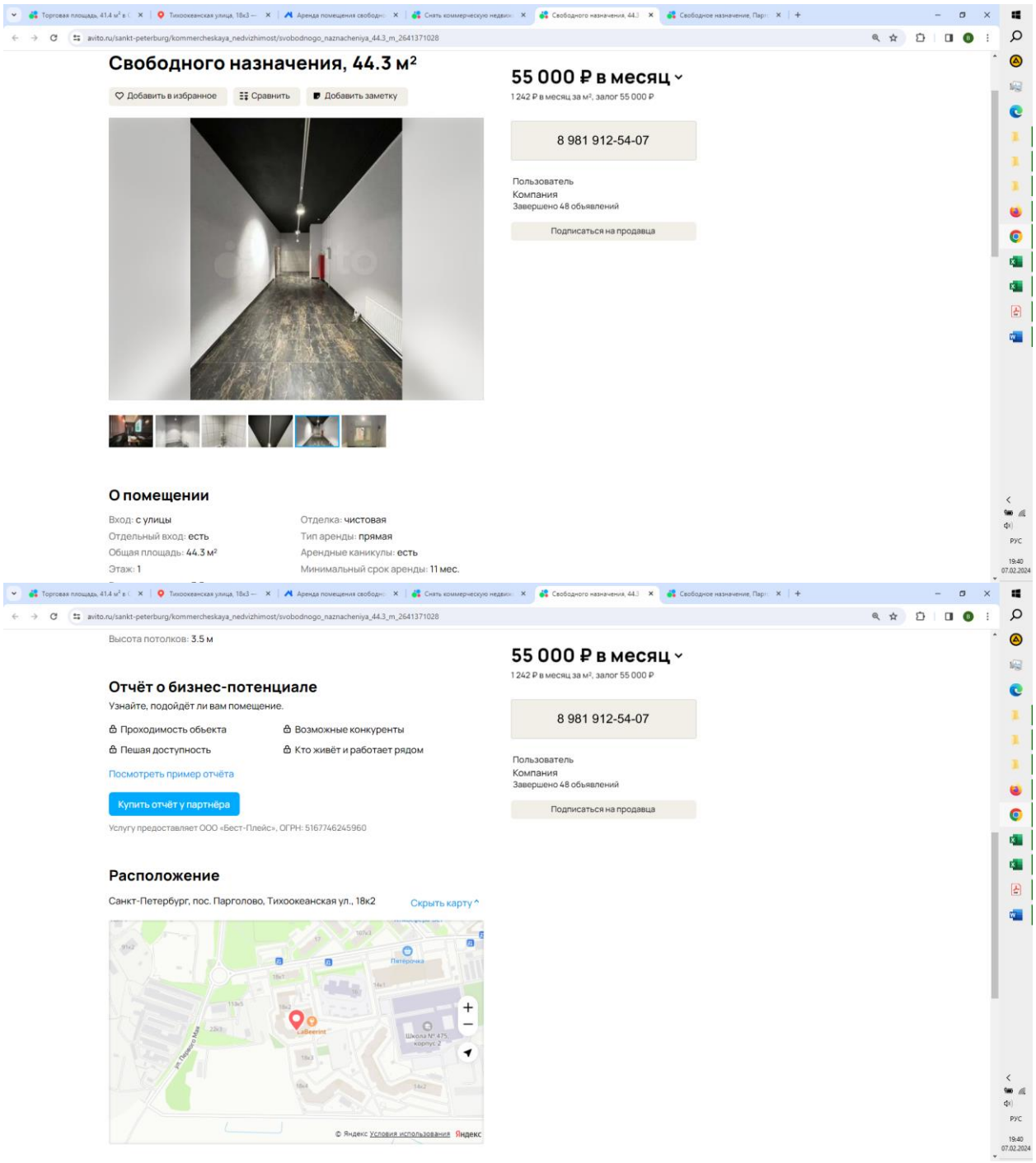

Помещение с ремонтом
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
120 000 ₽
в месяц
1 290 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽, комиссия 60 000 ₽
8 911 268-71-03
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Four Rooms Real Estate
Компания
На Авито с октября 2014
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Козлов
Four Rooms Real Estate
Four Rooms Real Estate

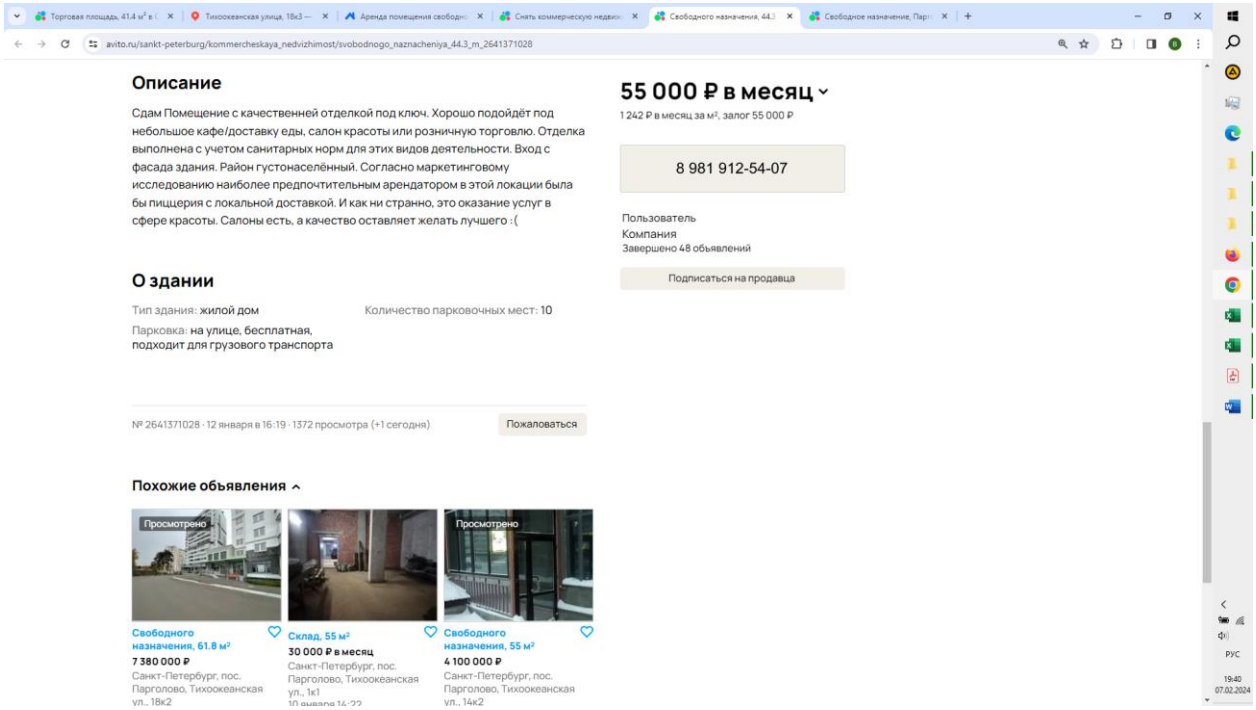

О помещении
Вход: со двора
Общая площадь: 93 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Возможные конкуренты
Пешая доступность
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 1к2
Скрыть карту
120 000 ₽
в месяц
1 290 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽, комиссия 60 000 ₽
8 911 268-71-03
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Four Rooms Real Estate
Компания
На Авито с октября 2014
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Козлов
Four Rooms Real Estate
Four Rooms Real Estate



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_3546446239

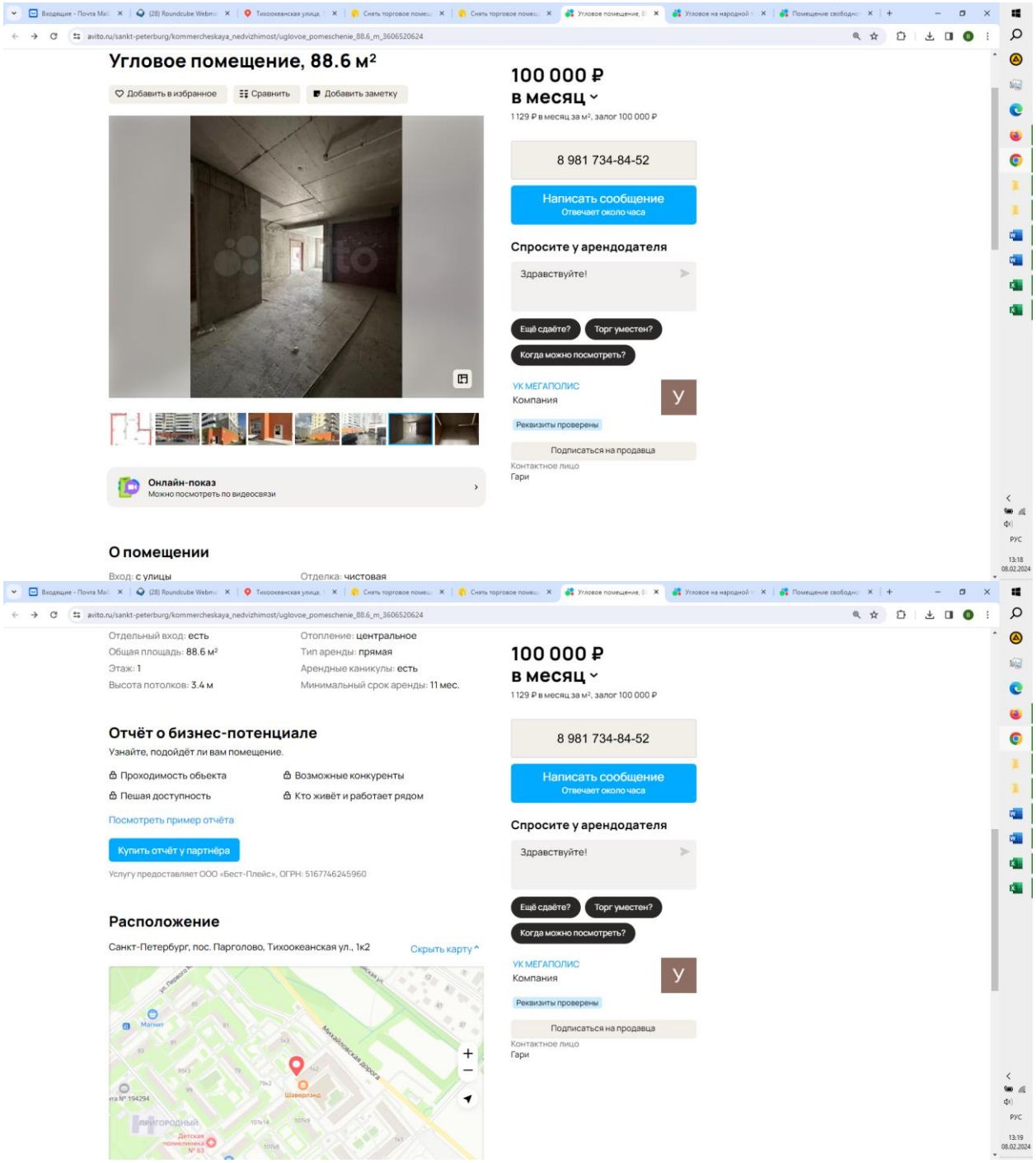
Аналог №3

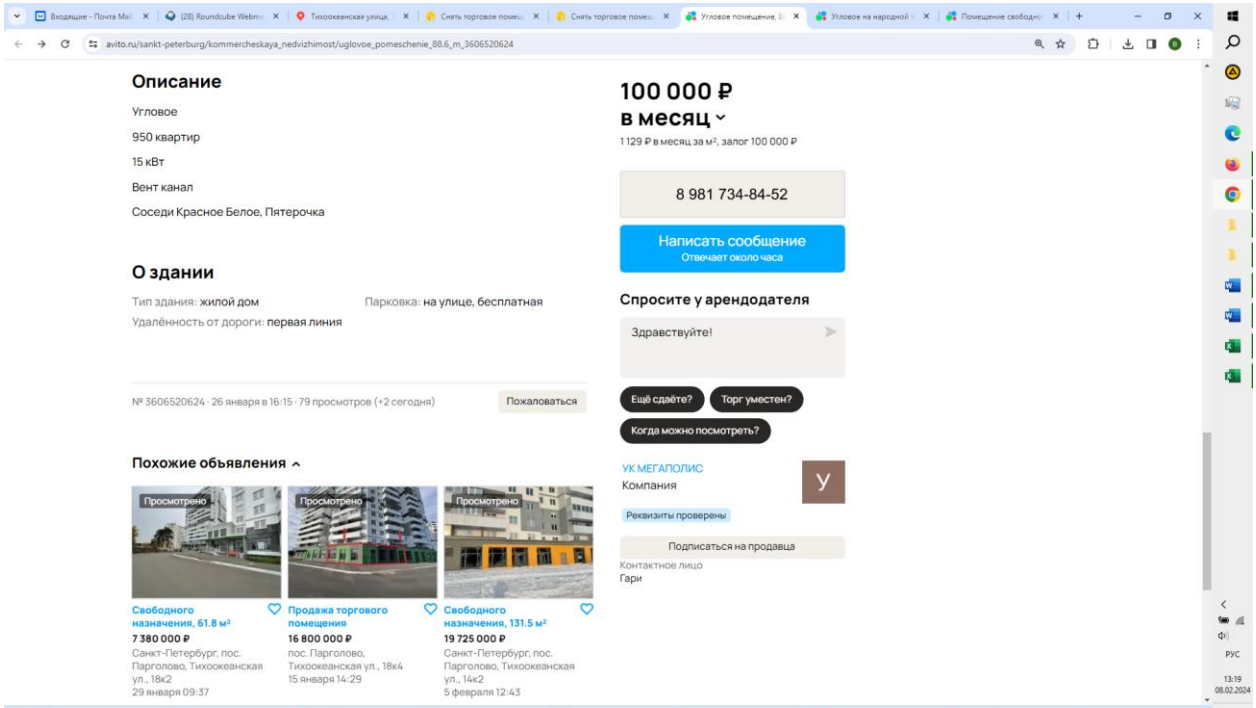

Свободного назначения, 44.3 м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
55 000 ₽ в месяц
1 242 ₽ в месяц за м², залог 55 000 ₽
8 981 912-54-07
Пользователь
Компания
Завершено 48 объявлений
Подписаться на продавца
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 44.3 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 3.5 м
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2
Скрыть карту
Петрочка
Школа № 475, корпус 2
© Яндекс Условия использования Яндекс

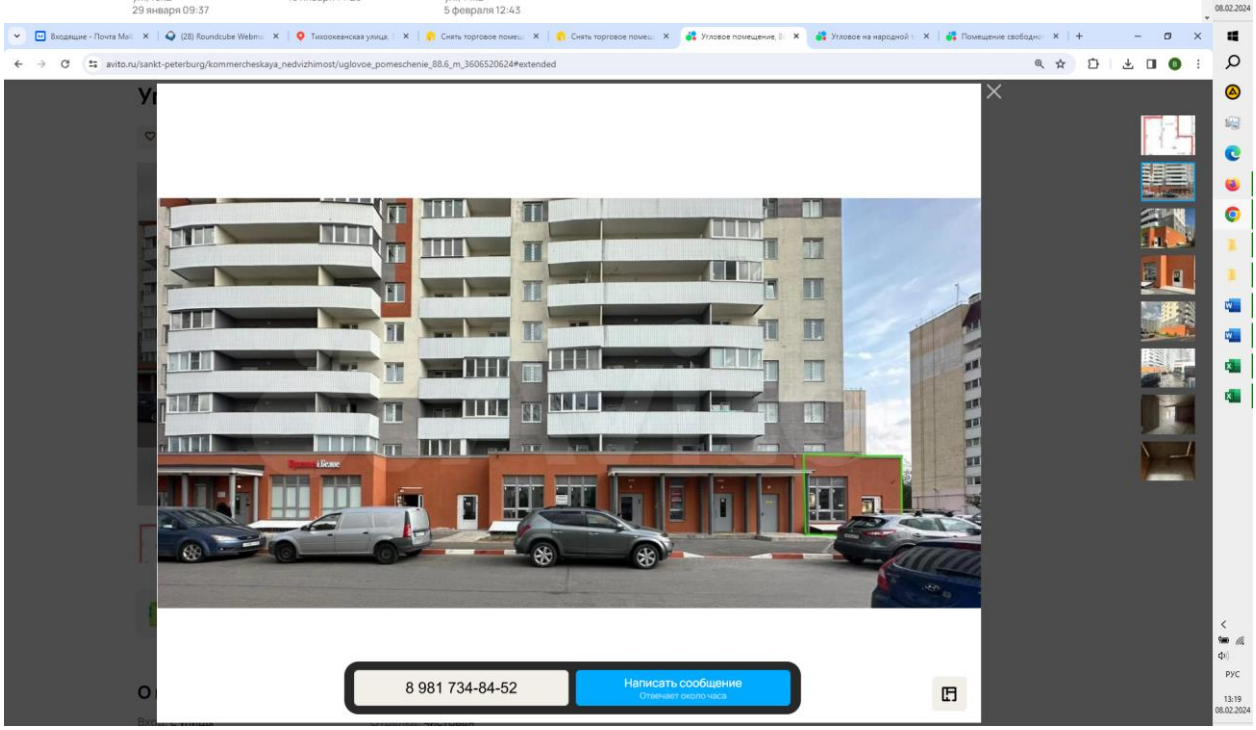


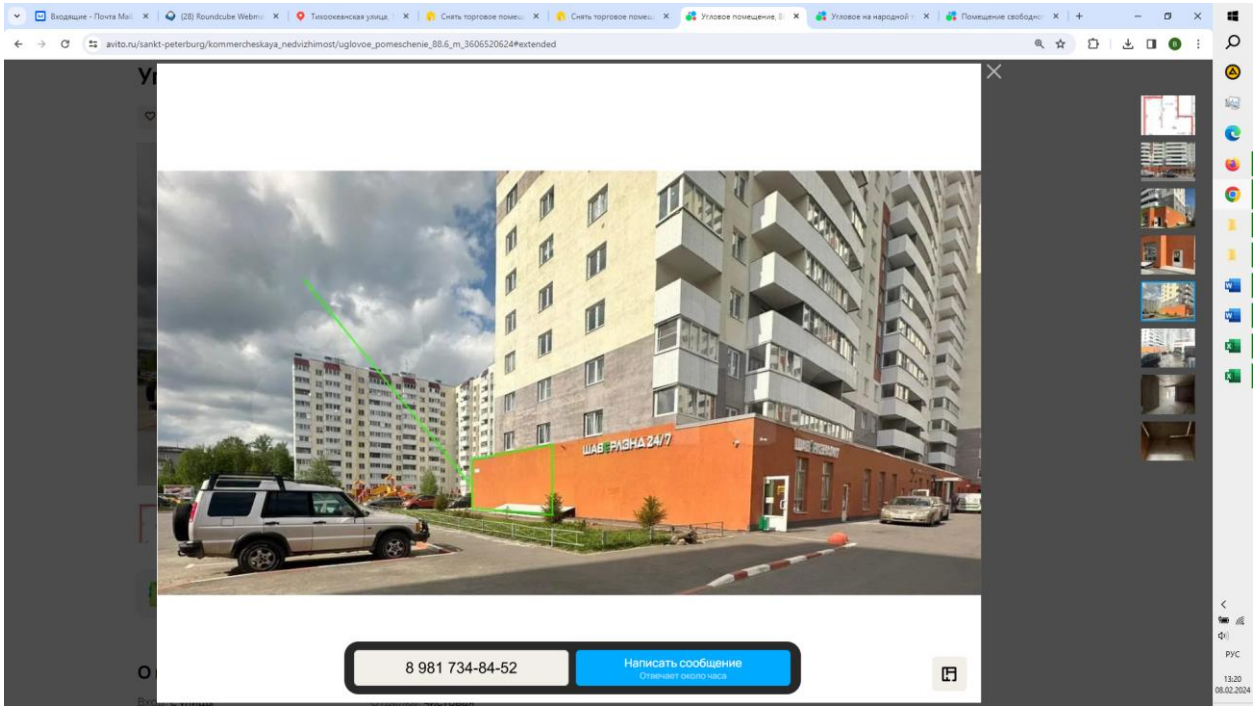
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_2641371028

Аналог №4


Угловое помещение, 88.6 м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
100 000 ₽
в месяц
1 129 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽
8 981 734-84-52
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
УК МЕГАПОЛИС
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Гари
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи
О помещении
Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть
Отопление: центральное
Общая площадь: 88.6 м²
Тип аренды: прямая
Этаж: 1
Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3.4 м
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Возможные конкуренты
Пешая доступность
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 1к2
Скрыть карту
Магнит
Шаверлэнд
Детская поликлиника № 63


Описание
Угловое
950 квартир
15 кВт
Вент канал
Соседи Красное Белое, Пятерочка
О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная
Удалённость от дороги: первая линия
№ 3606520624 · 26 января в 16:15 · 79 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Просмотрено
Свободного назначения, 61.8 м²
7 380 000 ₽
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к2
29 января 09:37
Продажа торгового помещения
16 800 000 ₽
пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 18к4
15 января 14:29
Свободного назначения, 131.5 м²
19 725 000 ₽
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 14к2
5 февраля 12:43
100 000 ₽
в месяц
1 129 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽
8 981 734-84-52
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
УК МЕГАПОЛИС
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Гари

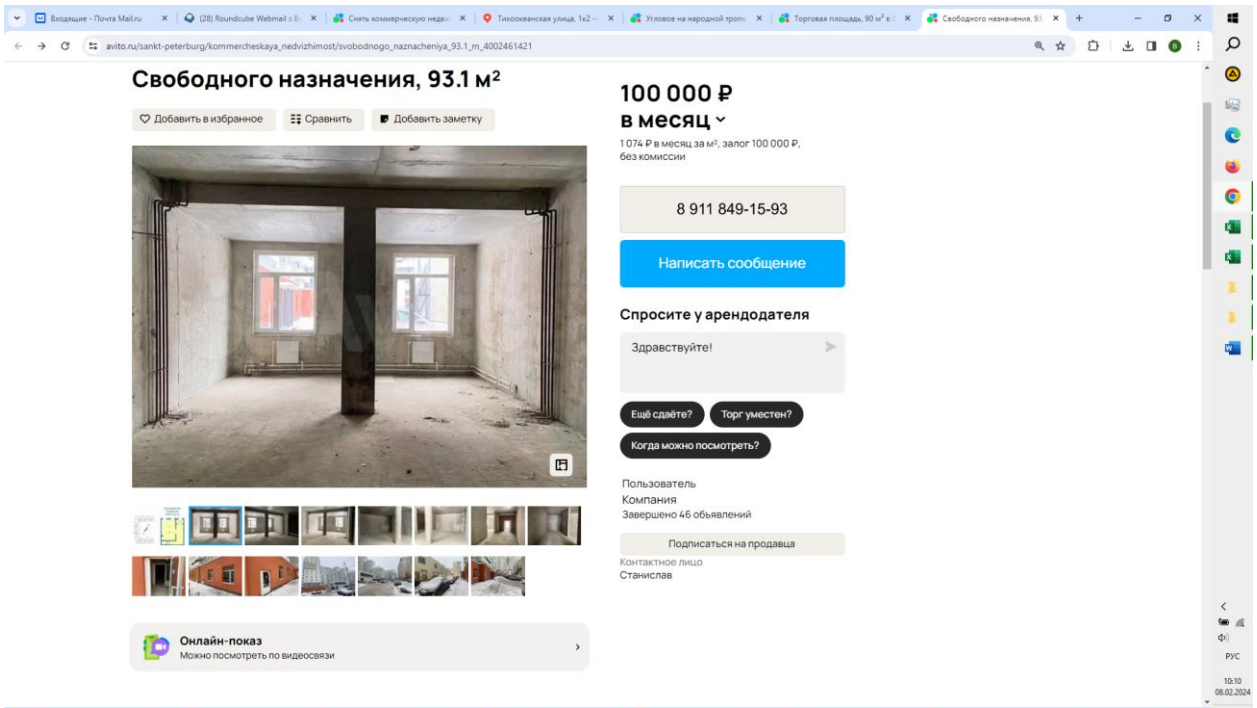

8 981 734-84-52
Написать сообщение
Отвечает около часа

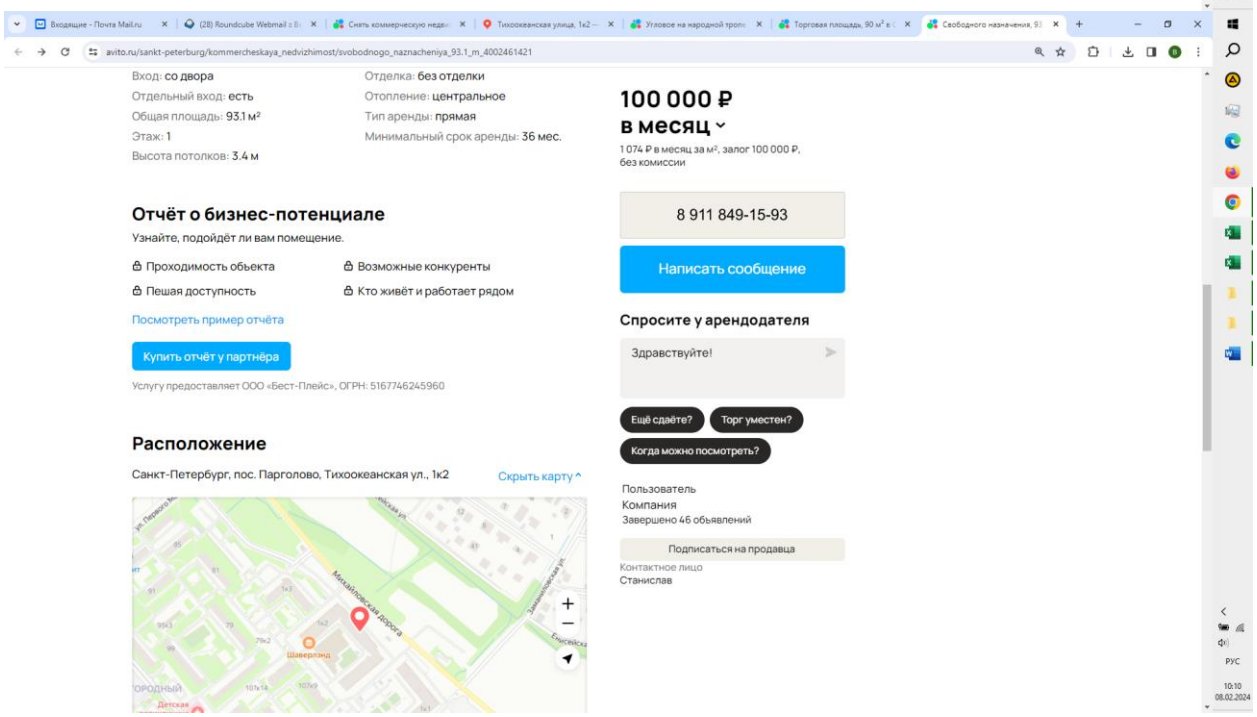


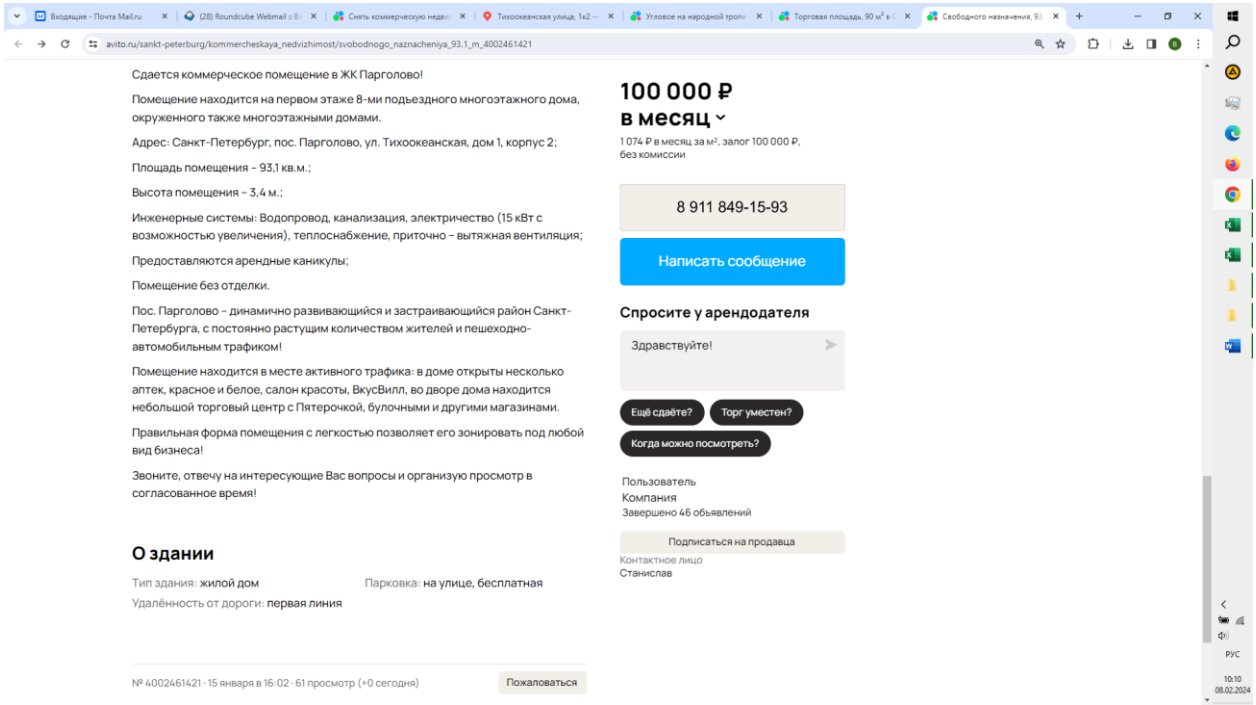
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/uglovoe_pomeschenie_88.6_m_3606520624

По информации агента компании УК МЕГАПОЛИС (тел. +7 981 734-84-52), полученной 16.02.2024 г., помещение расположено во дворе, состояние отделки – без отделки.

Аналог №5


Свободного назначения, 93.1 м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
100 000 ₽
в месяц
1 074 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽, без комиссии
8 911 849-15-93
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Компания
Завершено 46 объявлений
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Станислав
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

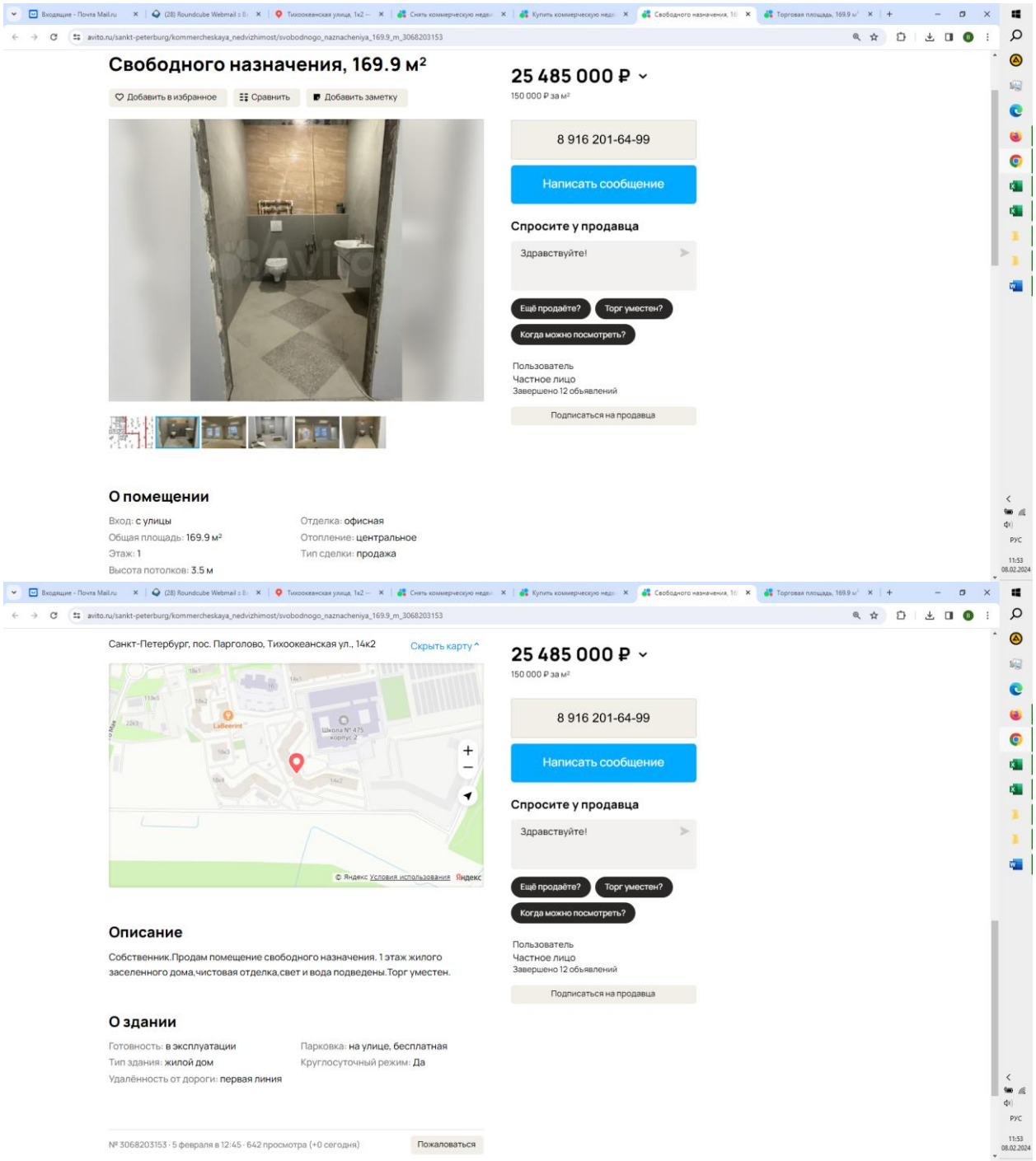

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 93.1 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.4 м
Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 36 мес.
100 000 ₽
в месяц
1 074 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽, без комиссии
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Возможные конкуренты
Пешая доступность
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
8 911 849-15-93
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Компания
Завершено 46 объявлений
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Станислав
Расположение
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 1к2
Скрыть карту



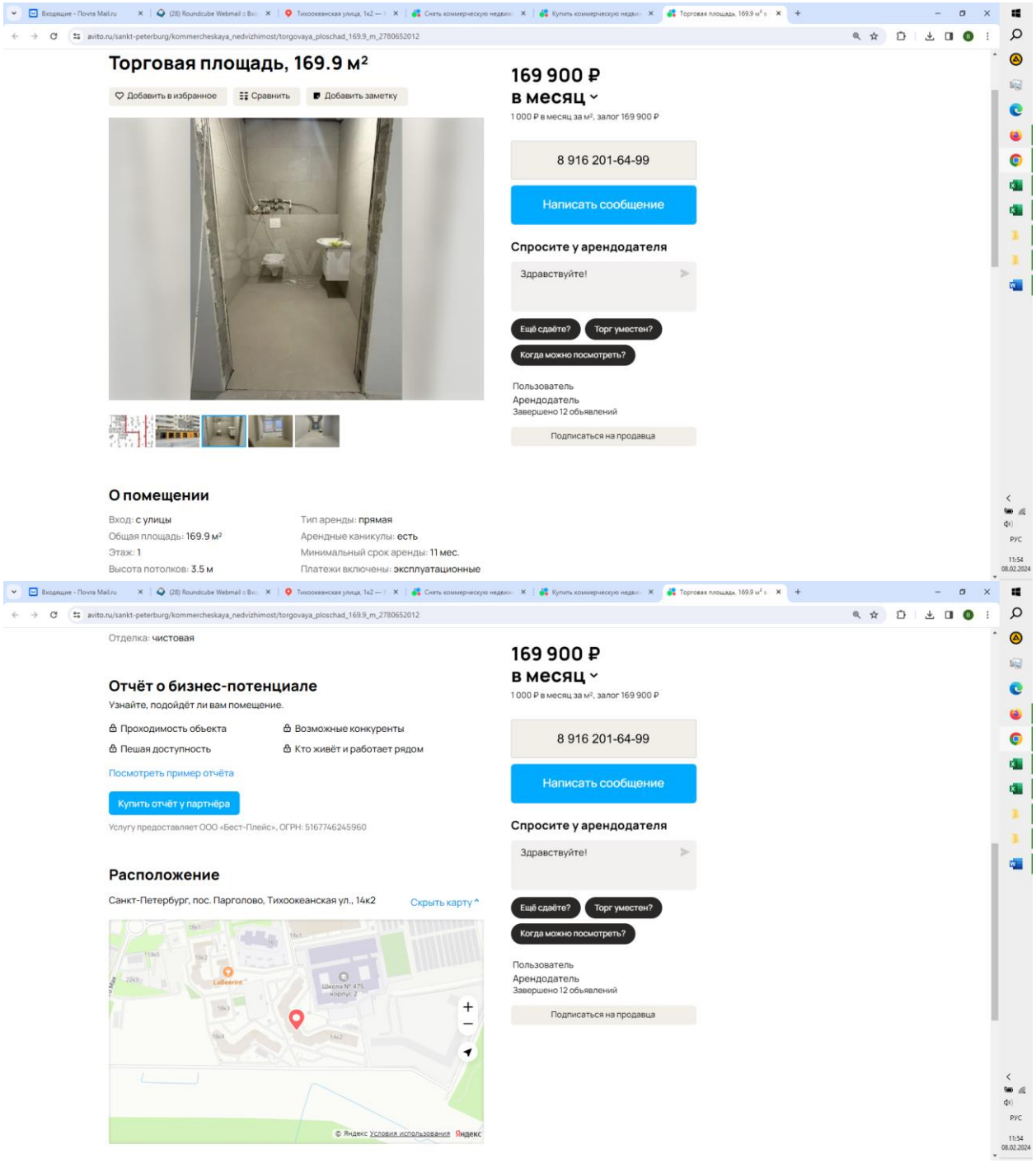
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.1_m_4002461421

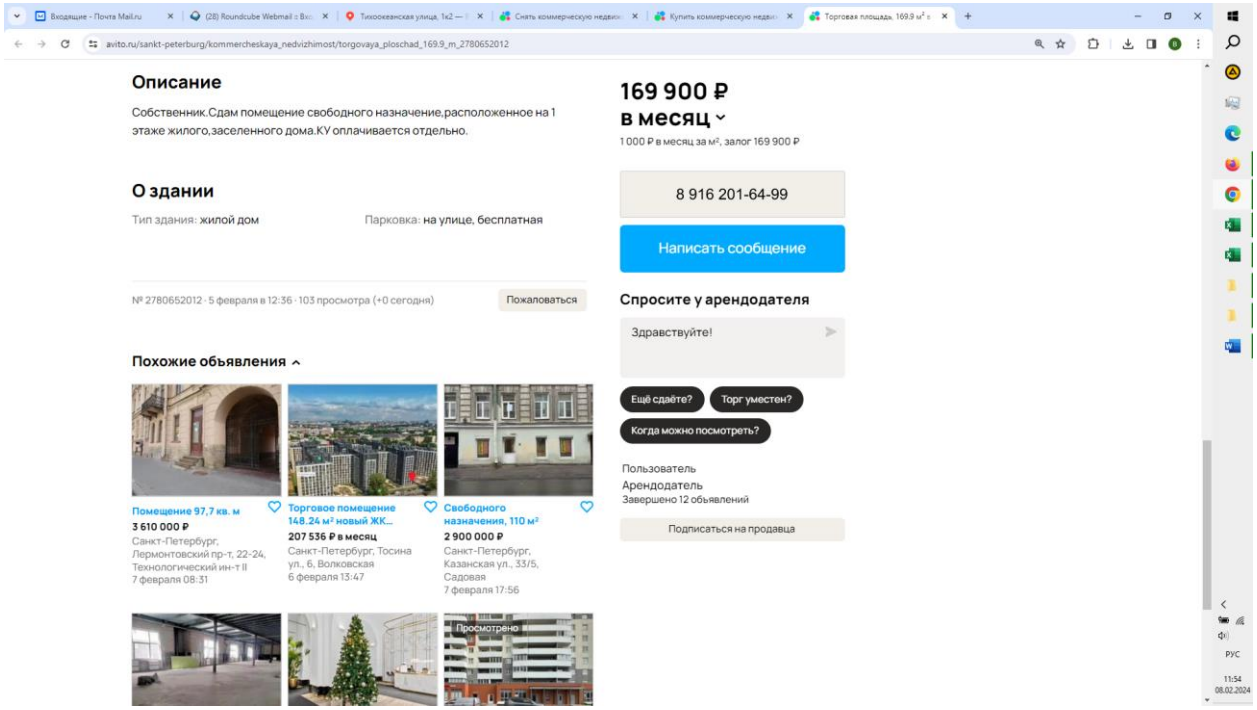
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ДЛЯ РАСЧЁТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ)

Аналог №1



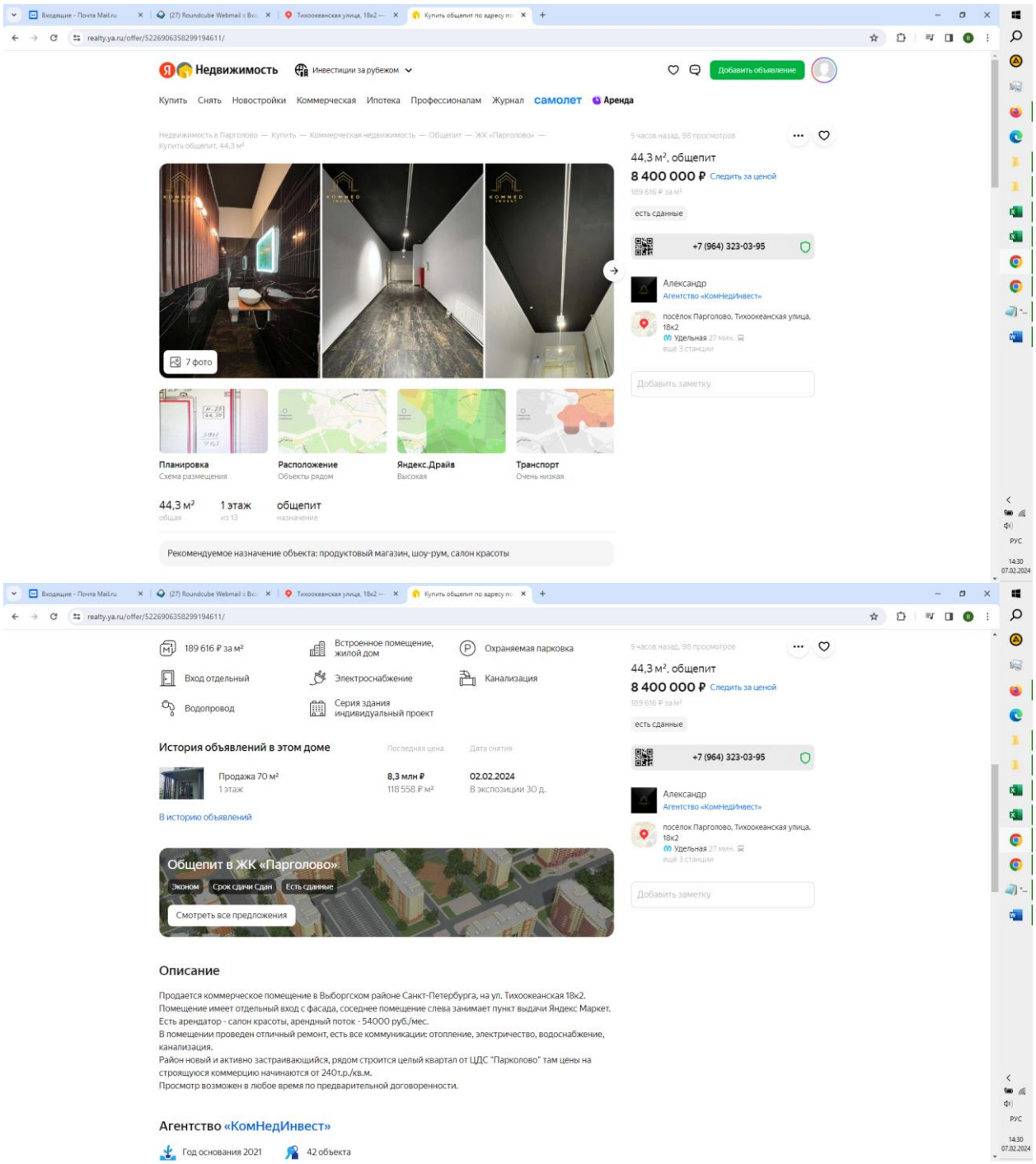
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_169.9_m_3068203153

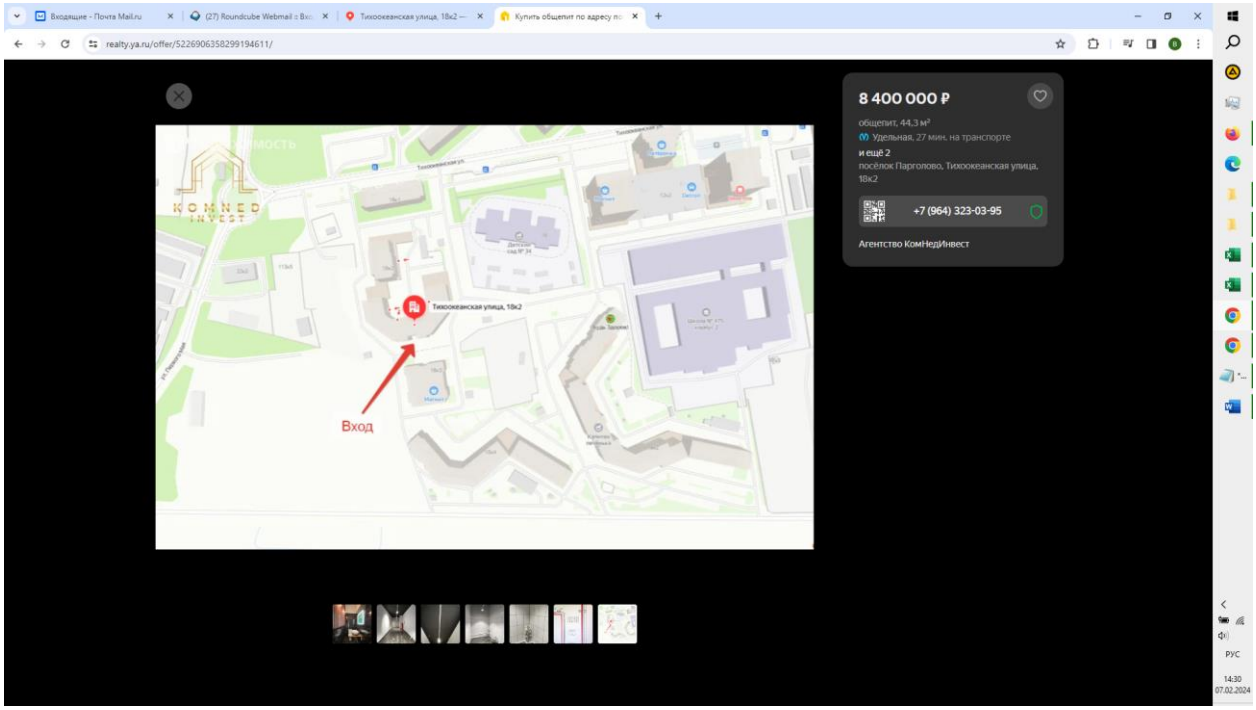

Торговая площадь, 169.9 м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
169 900 ₽
в месяц
1 000 ₽ в месяц за м², залог 169 900 ₽
8 916 201-64-99
Написать сообщение
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Арендодатель
Завершено 12 объявлений
Подписаться на продавца
О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 169.9 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные
Отделка: чистовая
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 14к2
Скрыть карту



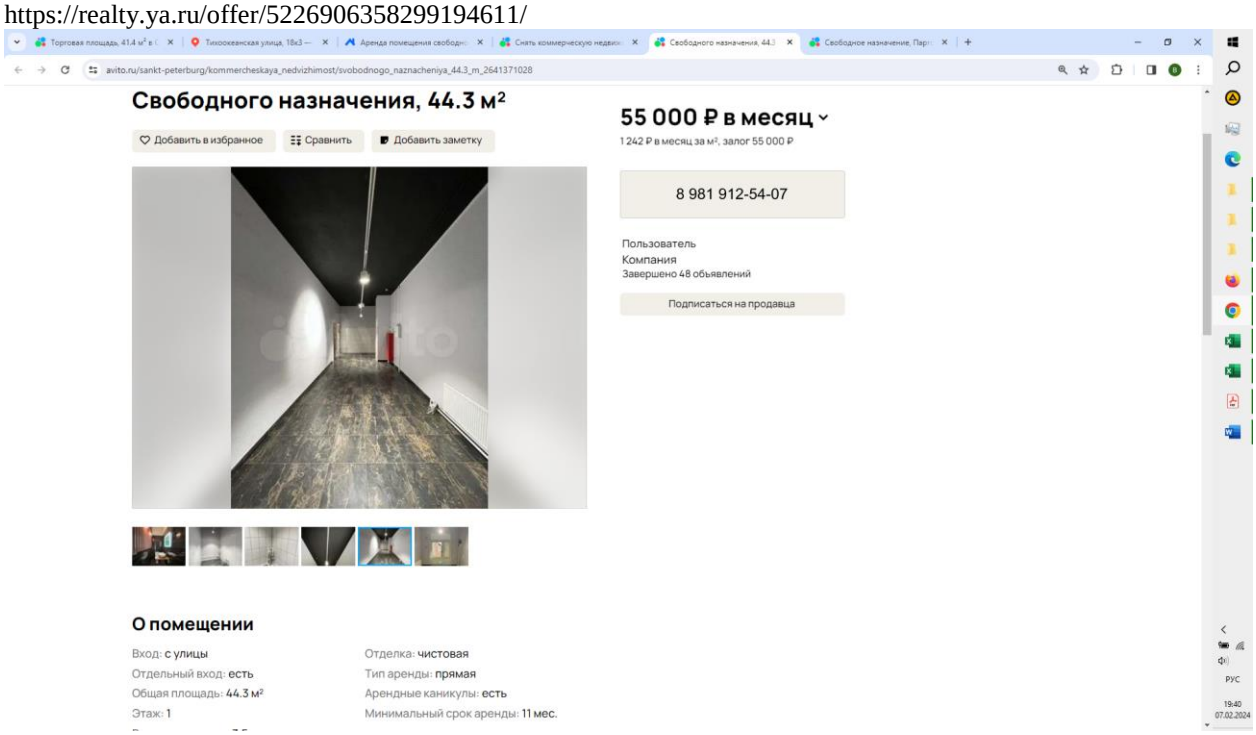
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_169.9_m_2780652012

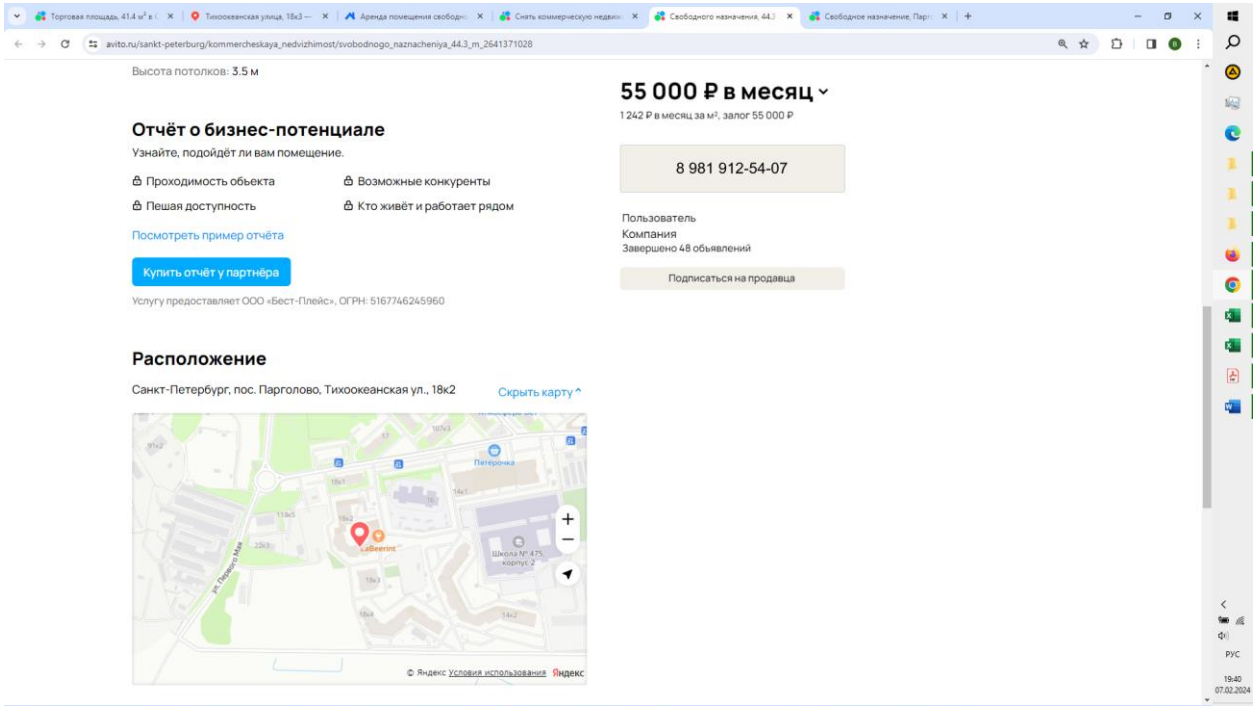
Аналог №2

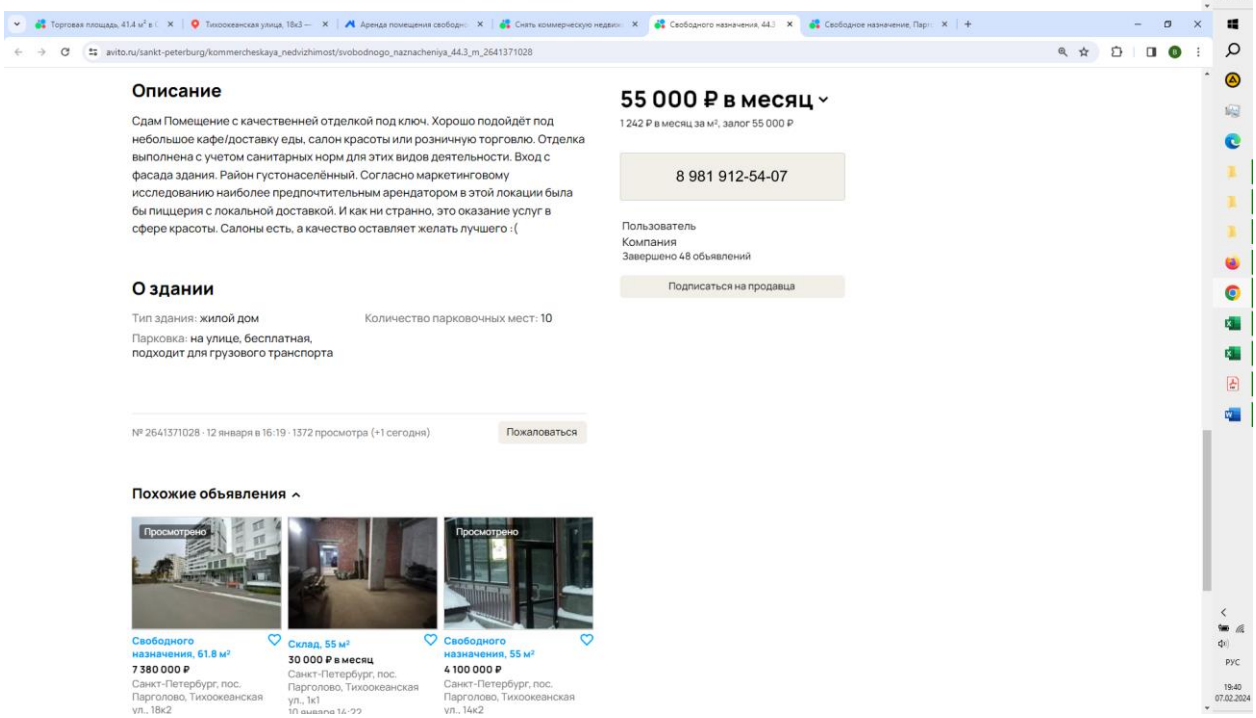

Недвижимость
Инвестиции за рубежом
Добавить объявление
Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал самолет Аренда
44,3 м², общепит
8 400 000 ₽ Следить за ценой
189 616 ₽ за м²
есть сданные
+7 (964) 323-03-95
Александр
Агентство «КомНедИнвест»
посёлок Парголово, Тихоокеанская улица, 18к2
Удельная 27 мин.
ещё 3 станции
Добавить заметку
7 фото
Планировка
Схема размещения
Расположение
Объекты рядом
Яндекс.Драйв
Высокая
Транспорт
Очень низкая
44,3 м²
общая
1 этаж
из 13
общепит
назначение
Рекомендуемое назначение объекта: продуктовый магазин, шоу-рум, салон красоты
189 616 ₽ за м²
Встроенное помещение, жилой дом
Охраняемая парковка
Вход отдельный
Электроснабжение
Канализация
Водопровод
Серия здания индивидуальный проект
История объявлений в этом доме
Последняя цена
Дата снятия
Продажа 70 м²
1 этаж
8,3 млн ₽
118 558 ₽ м²
02.02.2024
В экспозиции 30 д.
В историю объявлений
Общепит в ЖК «Парголово»
Эконом
Срок сдачи Сдан
Есть сданные
Смотреть все предложения
Описание
Продается коммерческое помещение в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на ул. Тихоокеанская 18к2.
Помещение имеет отдельный вход с фасада, соседнее помещение слева занимает пункт выдачи Яндекс Маркет.
Есть арендатор - салон красоты, арендный поток - 54000 руб./мес.
В помещении проведен отличный ремонт, есть все коммуникации: отопление, электричество, водоснабжение, канализация.
Район новый и активно застраивающийся, рядом строится целый квартал от ЦДС "Парколово" там цены на строящуюся коммерцию начинаются от 240т.р./кв.м.
Просмотр возможен в любое время по предварительной договоренности.
Агентство «КомНедИнвест»
Год основания 2021
42 объекта



https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/

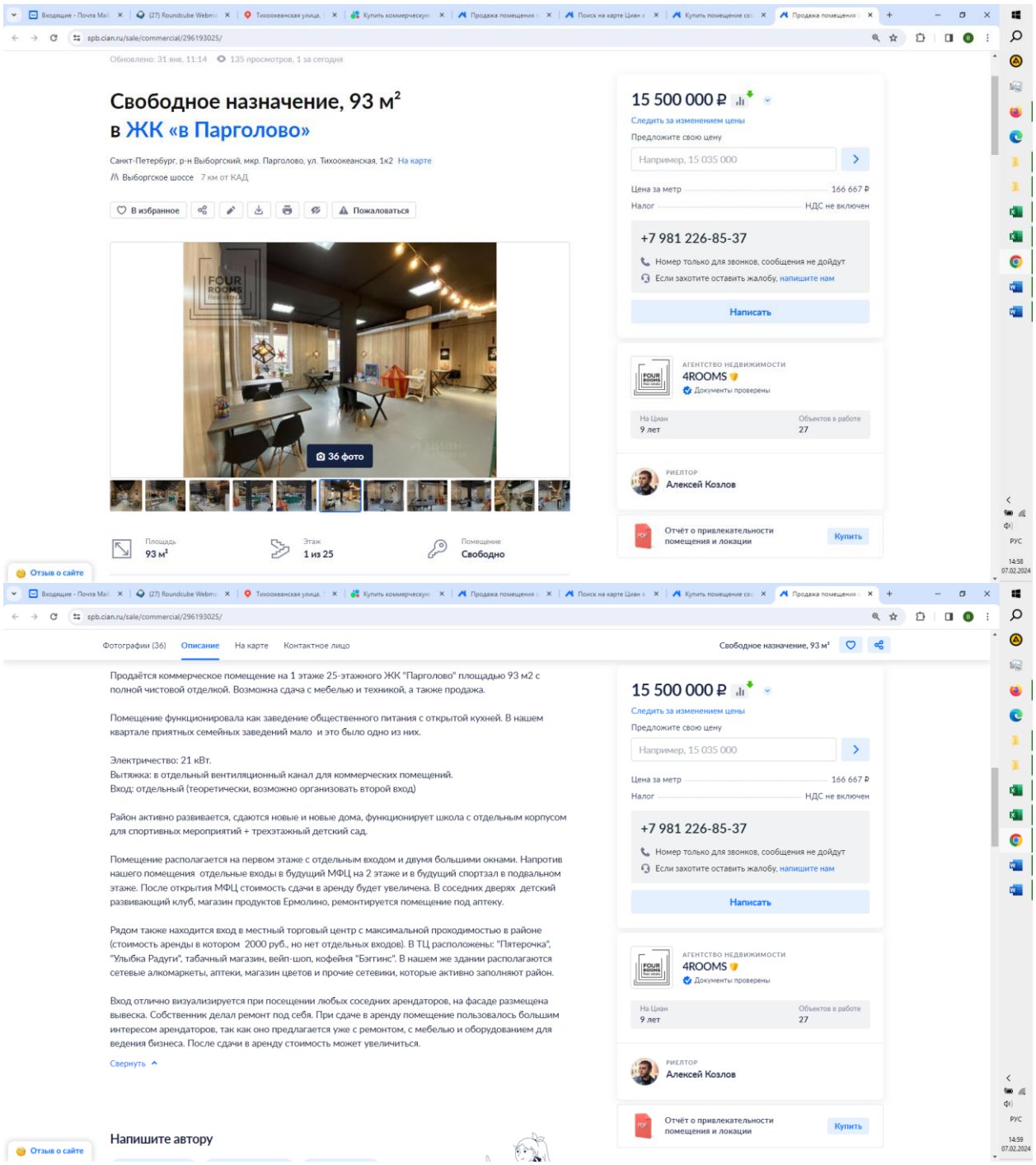


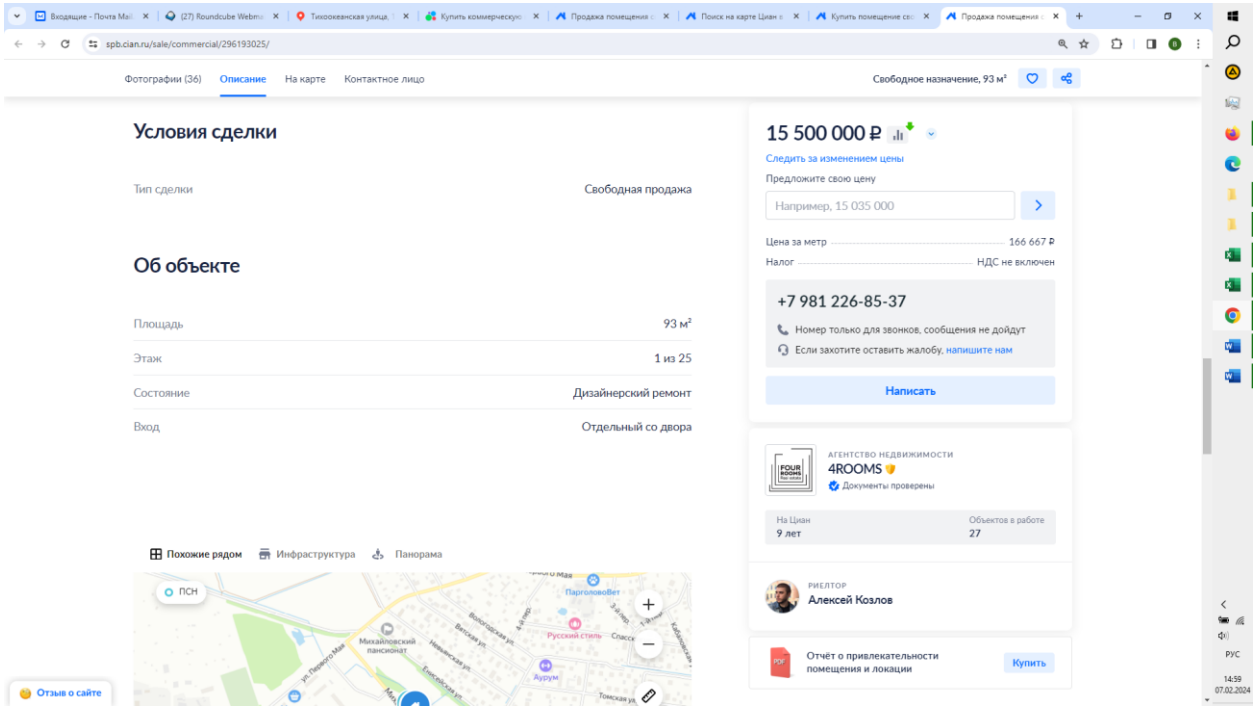




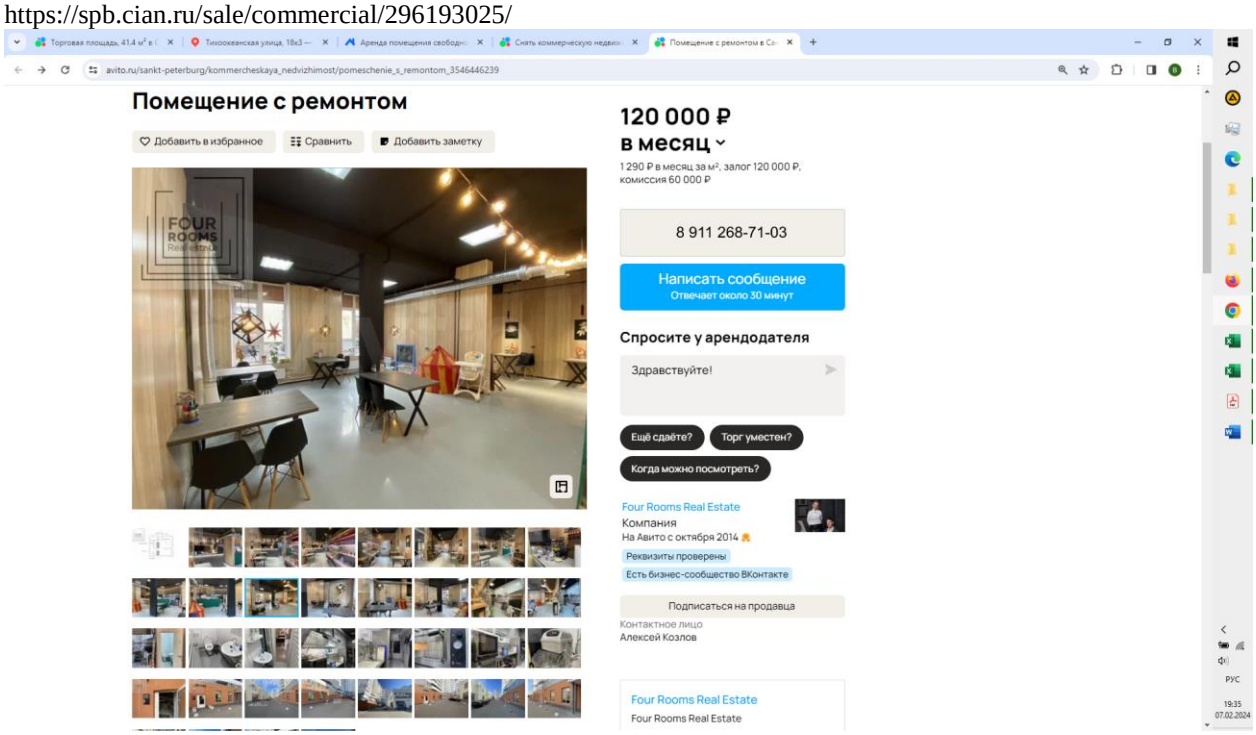
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_2641371028

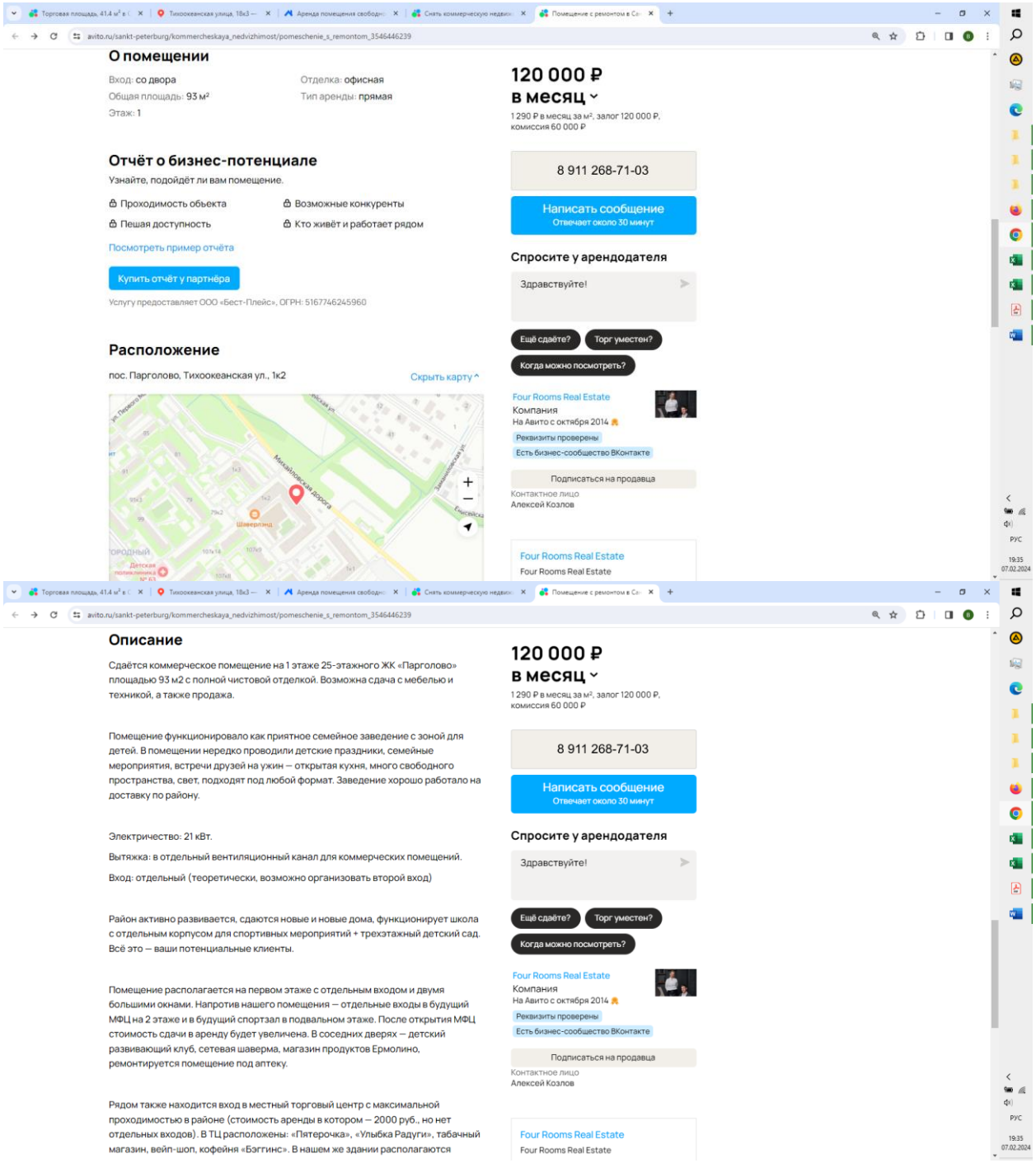
Аналог №3

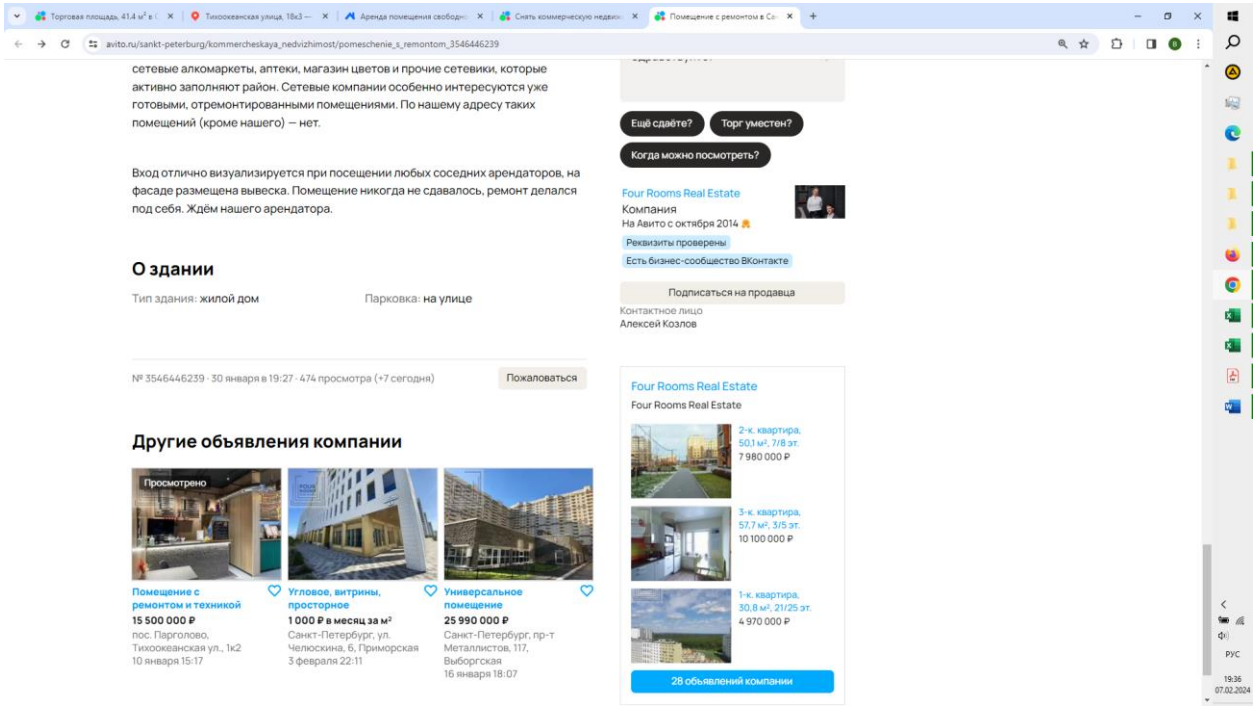

Свободное назначение, 93 м²
в ЖК «в Парголово»
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская, 1к2 На карте
Выборгское шоссе 7 км от КАД
В избранное
Пожаловаться
36 фото
Площадь 93 м²
Этаж 1 из 25
Помещение Свободно
15 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 15 035 000
Цена за метр 166 667 ₽
Налог НДС не включен
+7 981 226-85-37
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
4ROOMS
Документы проверены
На Циан 9 лет
Объектов в работе 27
РИЕЛТОР
Алексей Козлов
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Отзыв о сайте
Фотографии (36)
Описание
На карте
Контактное лицо
Продаётся коммерческое помещение на 1 этаже 25-этажного ЖК "Парголово" площадью 93 м2 с полной чистовой отделкой. Возможна сдача с мебелью и техникой, а также продажа.
Помещение функционировала как заведение общественного питания с открытой кухней. В нашем квартале приятных семейных заведений мало и это было одно из них.
Электричество: 21 кВт.
Вытяжка: в отдельный вентиляционный канал для коммерческих помещений.
Вход: отдельный (теоретически, возможно организовать второй вход)
Район активно развивается, сдаются новые и новые дома, функционирует школа с отдельным корпусом для спортивных мероприятий + трехэтажный детский сад.
Помещение располагается на первом этаже с отдельным входом и двумя большими окнами. Напротив нашего помещения отдельные входы в будущий МФЦ на 2 этаже и в будущий спортзал в подвальном этаже. После открытия МФЦ стоимость сдачи в аренду будет увеличена. В соседних дверях детский развивающий клуб, магазин продуктов Ермолино, ремонтируется помещение под аптеку.
Рядом также находится вход в местный торговый центр с максимальной проходимостью в районе (стоимость аренды в котором 2000 руб., но нет отдельных входов). В ТЦ расположены: "Пятерочка", "Улыбка Радуги", табачный магазин, вейп-шоп, кофейня "Бэггинс". В нашем же здании располагаются сетевые алкомаркеты, аптеки, магазин цветов и прочие сетевики, которые активно заполняют район.
Вход отлично визуализируется при посещении любых соседних арендаторов, на фасаде размещена вывеска. Собственник делал ремонт под себя. При сдаче в аренду помещение пользовалось большим интересом арендаторов, так как оно предлагается уже с ремонтом, с мебелью и оборудованием для ведения бизнеса. После сдачи в аренду стоимость может увеличиться.
Свернуть
Напишите автору



https://spb.cian.ru/sale/commercial/296193025/

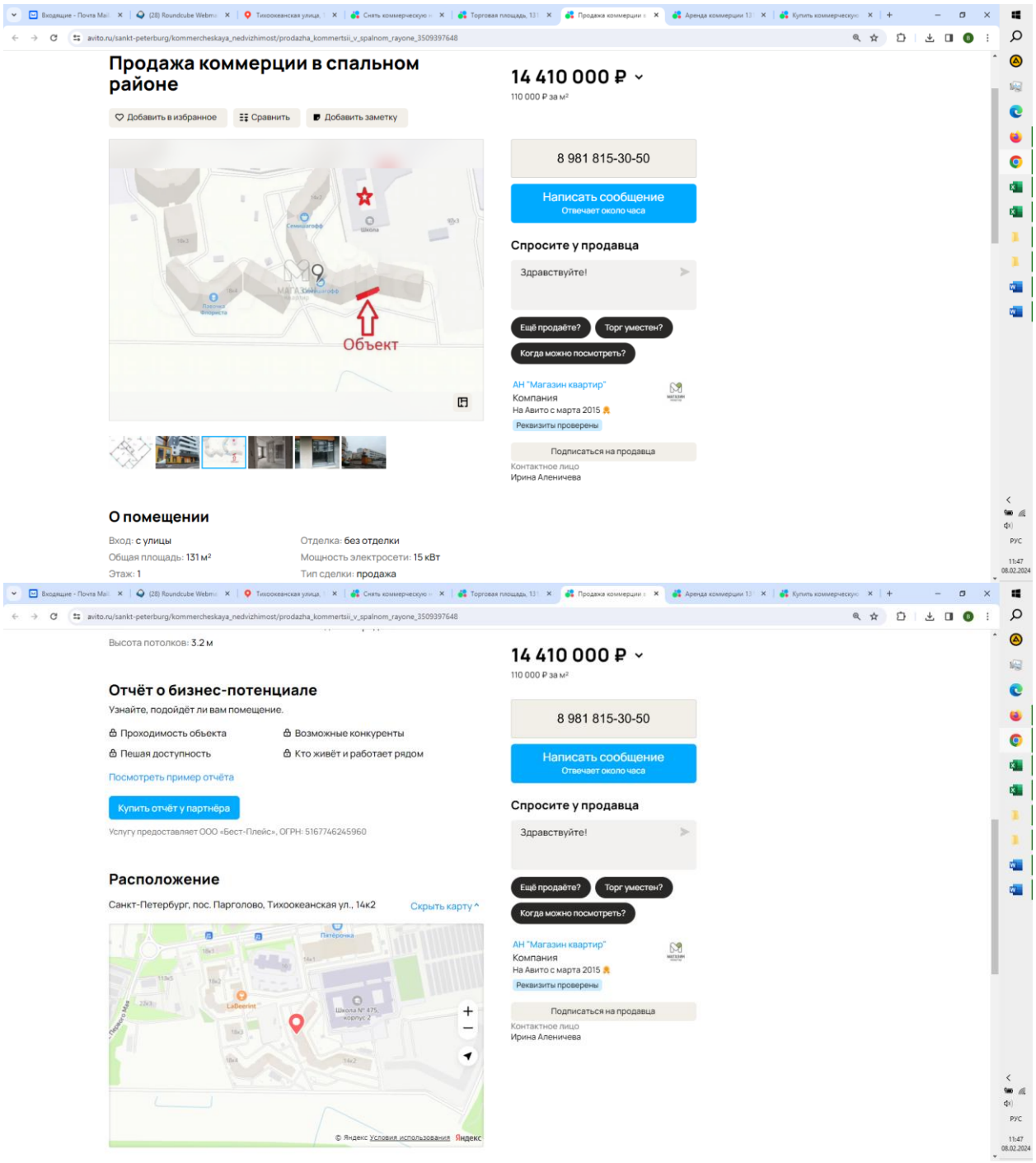


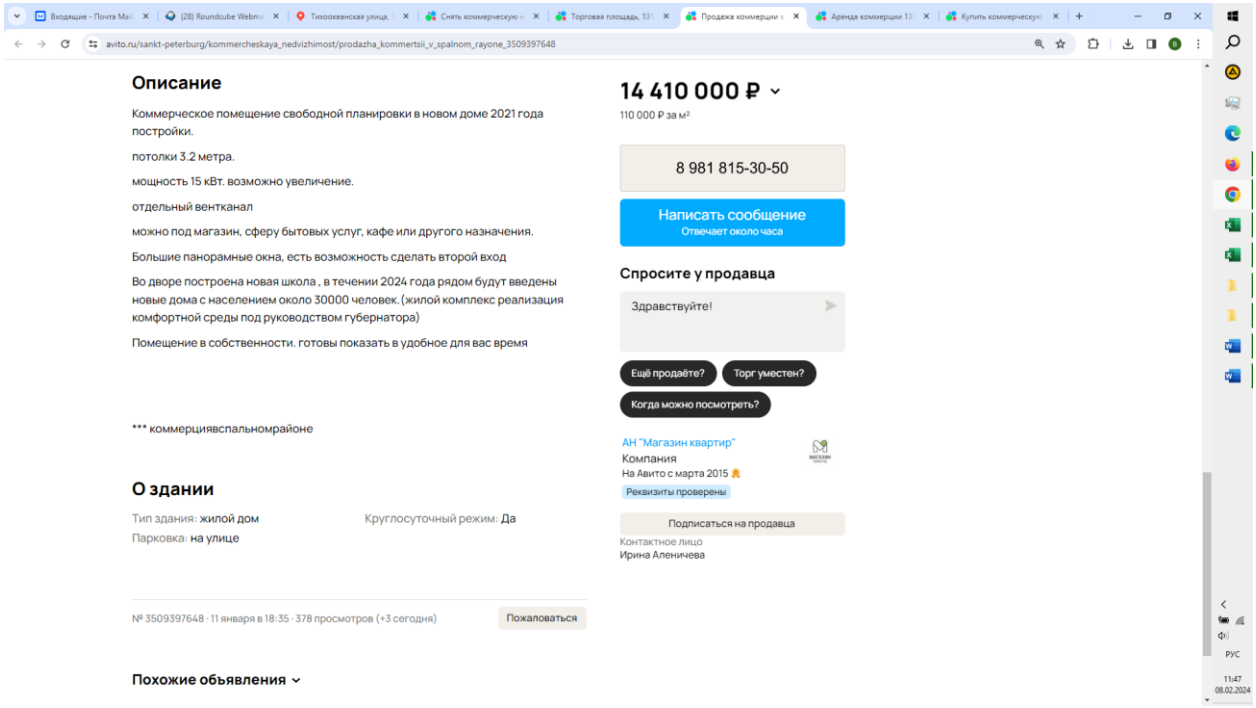

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_3546446239
О помещении
Вход: со двора
Общая площадь: 93 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Возможные конкуренты
Пешая доступность
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 1к2
Скрыть карту
120 000 ₽
в месяц
1 290 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽, комиссия 60 000 ₽
8 911 268-71-03
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Four Rooms Real Estate
Компания
На Авито с октября 2014
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Козлов
Four Rooms Real Estate
Four Rooms Real Estate
Описание
Сдаётся коммерческое помещение на 1 этаже 25-этажного ЖК «Парголово» площадью 93 м2 с полной чистовой отделкой. Возможна сдача с мебелью и техникой, а также продажа.
Помещение функционировало как приятное семейное заведение с зоной для детей. В помещении нередко проводили детские праздники, семейные мероприятия, встречи друзей на ужин — открытая кухня, много свободного пространства, свет, подходят под любой формат. Заведение хорошо работало на доставку по району.
Электричество: 21 кВт.
Вытяжка: в отдельный вентиляционный канал для коммерческих помещений.
Вход: отдельный (теоретически, возможно организовать второй вход)
Район активно развивается, сдаются новые и новые дома, функционирует школа с отдельным корпусом для спортивных мероприятий + трехэтажный детский сад. Всё это — ваши потенциальные клиенты.
Помещение располагается на первом этаже с отдельным входом и двумя большими окнами. Напротив нашего помещения — отдельные входы в будущий МФЦ на 2 этаже и в будущий спортзал в подвальном этаже. После открытия МФЦ стоимость сдачи в аренду будет увеличена. В соседних дверях — детский развивающий клуб, сетевая шаверма, магазин продуктов Ермолино, ремонтируется помещение под аптеку.
Рядом также находится вход в местный торговый центр с максимальной проходимостью в районе (стоимость аренды в котором — 2000 руб., но нет отдельных входов). В ТЦ расположены: «Пятерочка», «Улыбка Радуги», табачный магазин, вейп-шоп, кофейня «Бэггинс». В нашем же здании располагаются



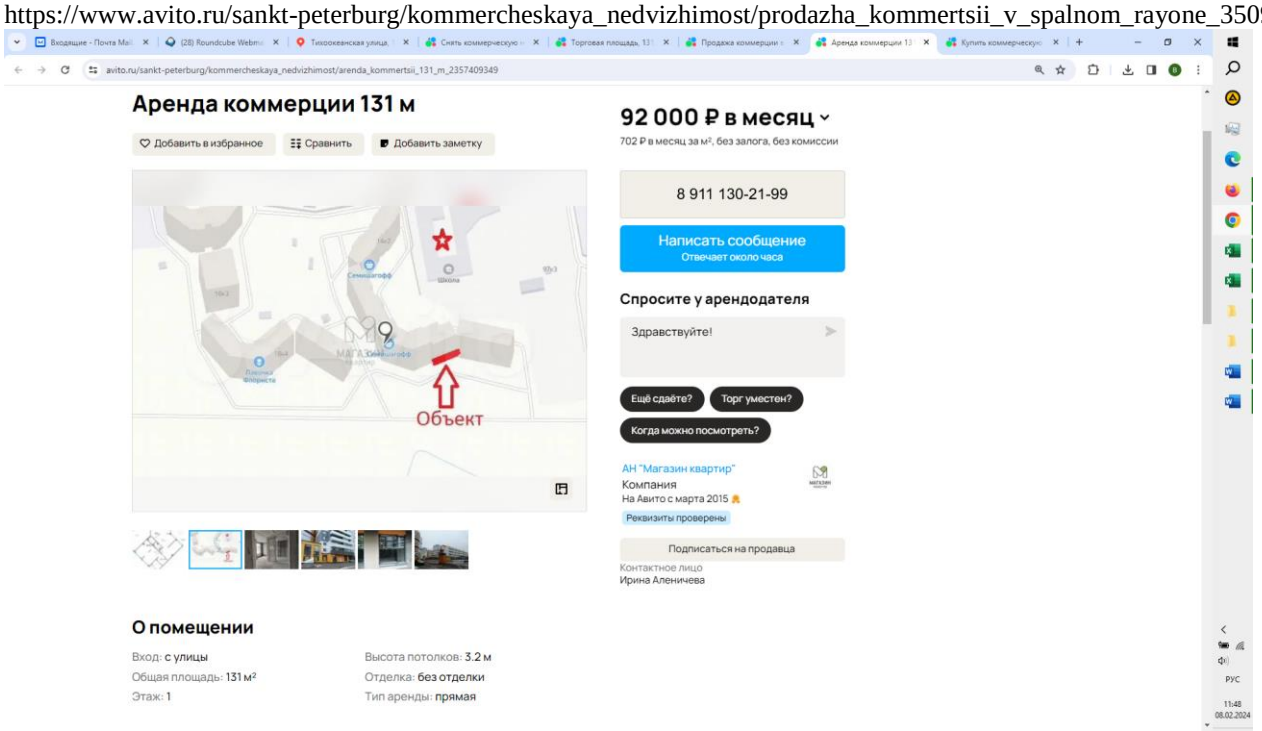
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_3546446239

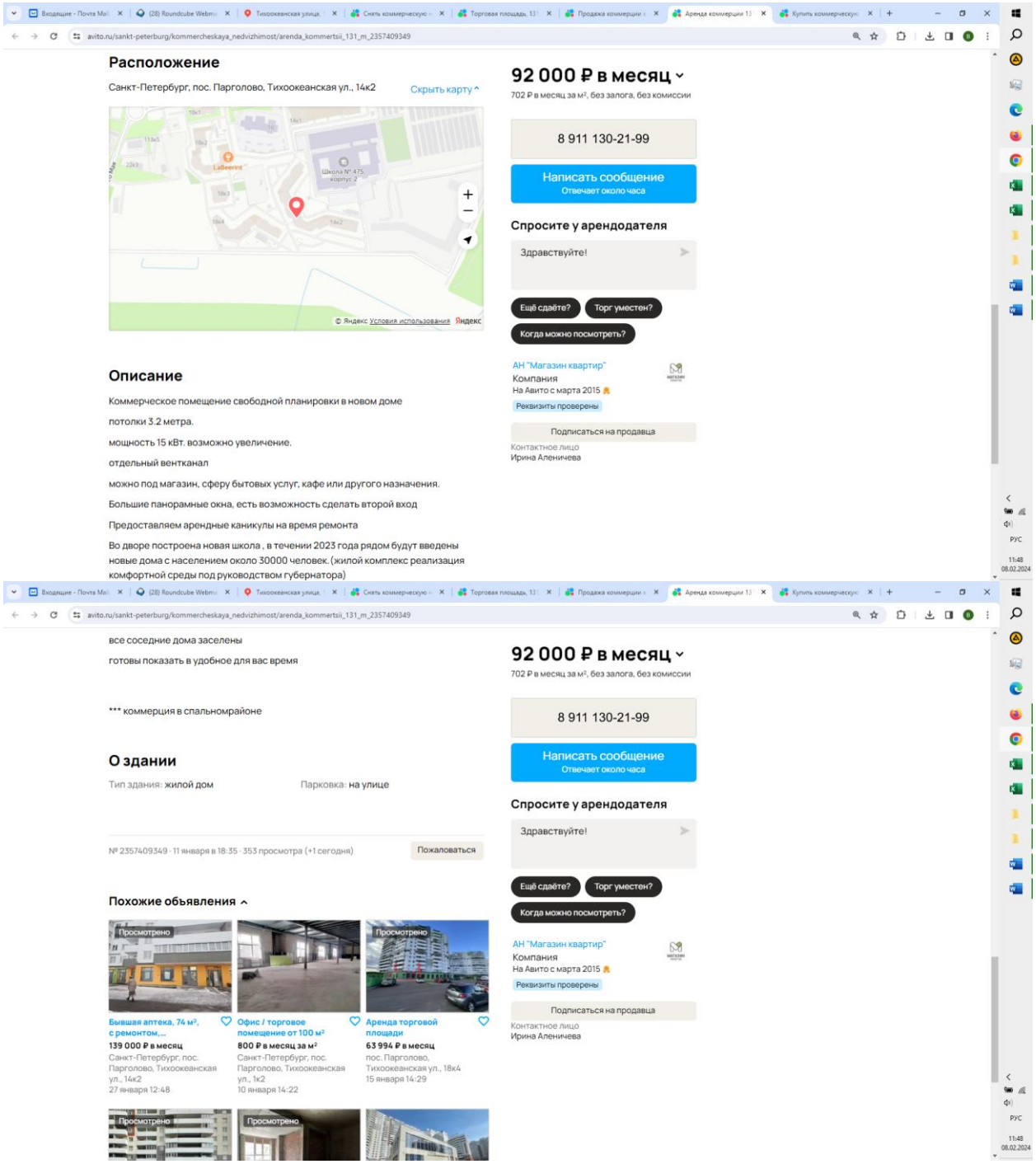
Аналог №4


Продажа коммерции в спальном районе
14 410 000 ₽
110 000 ₽ за м²
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Объект
8 981 815-30-50
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
АН "Магазин квартир"
Компания
На Авито с марта 2015
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ирина Аленичева
О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 131 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 15 кВт
Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.2 м
Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Расположение
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Тихоокеанская ул., 14к2
Скрыть карту
© Яндекс Условия использования Яндекс



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_kommertsii_v_spalnom_rayone_3509397648





https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_kommertsii_131_m_2357409349

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 31.08.2017, кадастровый инженер Куликова Ольга Андреевна; № квалификационного аттестата кадастрового инженера 78-13-762 от 28.12.2013, дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров 10.09.2013.

И.о. начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга _____ Е.Н.Ким

01 декабря 2017 г.

Подписан ЭП
Ким Е. Н.
Первый заместитель начальника Службы
Сертификат: 00F552AC1715003896E7117B5ADC4A75FC

Копия верна
подлинник настоящего документа хранится в архиве
ООО «СК «Дальпитерстрой»
ИНН 7825130998. ОГРН 1027809220823
Директор Скоров А.А.
«06» декабря 2017 г.
исх. № 12-10

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Четырнадцатого декабря
две тысячи семнадцатого года.

Российская Федерация
Санкт - Петербург

Я, Пахомов Владимир Олегович, нотариус Санкт - Петербурга, свидетельствую верность копии с представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 1К-6730

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 40 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 240 руб.

В.О. Пахомов

НОТАРИУС В.О. ПАХОМОВ
Место нахождения: г. Санкт-Петербург
Нотариальный округ: г. Санкт-Петербург
25.09.95. № 374-к

КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ул. Зодчего Росси, д 1-3, Санкт-Петербург, 191023; Тел (812)576-15-00, Факс (812) 576-15-06
E-mail: gnc@gov.spb.ru http:// www.gov.spb.ru
ОКПО 74847002; ОКОГУ 23900, ОГРН 1047839034484; ИНН/КПП 7840016760/784001001

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой"
188361, Ленинградская область, Гатчинский р-н, п. Новый Свет, дом 33
office@dalpiterstroy.ru

РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Дата 01 декабря 2017 г. № 78-66-03-2017

I. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

комплекс жилых домов и объектов инфраструктуры: жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, корпус 26 (V этап строительства),

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1

на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013255:3150

строительный адрес: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Пригородный, участок 353

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № 78-03024020-2013, дата выдачи 01.08.2013 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Комплекс жилых домов и объектов инфраструктуры: жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, корпус 26 (V этап строительства)			
1.Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	272587,0	269006,0

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Строительный объём-надземной части	куб. м	227366,0	225710,0
Общая площадь	кв. м	83728,0	90271,7
Площадь нежилых помещений	кв. м	11916,0	11616,8
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	10931,3	10733,2
в том числе по использованию:			
машино-места 1 м/м- 152 м/м	кв. м	2120,1	2101,4
МОП автостоянки (подъезды к машино-местам)	кв. м	4653,2	4504,4
77-Н, 85-Н, 86-Н, 87-Н, 88-Н, 89-Н, 94-Н венткамера автостоянки	кв. м	89,8	87,4
91-Н ИТП автостоянки	кв. м	20,9	20,8
75-Н кабельная автостоянки	кв. м	20,2	15,8
72-Н КПП автостоянки	кв. м	16,0	15,8
76-Н Насосная, водомерный узел (автостоянки)	кв. м	21,5	19,4
12-Н, 14-Н, 17-Н, 2-Н, 23-Н, 4-Н, 73-Н, 74-Н, 78-Н, 79-Н, 7-Н, 80-Н, 81-Н, 82-Н, 83-Н, 84-Н, 90-Н, 95-Н нежилые помещения	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 офисы	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	шт.	1/-	1/-
2.Объекты непроизводственного назначения			
2.2.Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	48002,0	50610,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	23987,4 в том числе 13056,1	23688,2 в том числе 12955,0
Количество этажей	шт.	10-14-19-26	10-14-19-26
в том числе подземных		1	1
Иные показатели		кроме того, мезонин-надстройка	кроме того, мезонин-надстройка
Количество секций	шт.	10	10
Количество квартир	шт.	920	920

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь квартир	кв. м	48002,0	50610,0
Количество 1-комнатных квартир	шт.	457	457
Площадь 1-комнатных квартир	кв. м	14328,1	15713,7
Количество 2-комнатных квартир	шт.	324	324
Площадь 2-комнатных квартир	кв. м	19247,3	20107,2
Количество 3-комнатных квартир	шт.	65	65
Площадь 3-комнатных квартир	кв. м	5424,5	5520,6
Количество 4-комнатных квартир	шт.	24	24
Площадь 4-комнатных квартир	кв. м	2575,2	2675,3
Количество 5-комнатных квартир	шт.	50	50
Площадь 5-комнатных квартир	кв. м	6426,9	6593,8
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	49549,0	52091,9
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение
Лифты	шт.	21	21
Эскалатор	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		монолитная железобетонная плита	монолитная железобетонная плита
Материалы стен		железобетон, кирпич, газобетон	железобетон, кирпич, газобетон
Материалы перекрытий		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли		мягкий рулонный	мягкий рулонный
Иные показатели: количество машино-мест в автостоянке		152	152
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания		В (повышенный++)	В (повышенный++)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м. площади	кВт•ч/м2	58,6	58,6
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		минеральная вата	минеральная вата
Заполнение световых проемов		ПВХ оконные блоки с 2-камерными стеклопакетами	ПВХ оконные блоки с 2-камерными стеклопакетами

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	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.04.2020			
Кадастровый номер:		**78:36:0013255:4300**	

Номер кадастрового квартала:	78:36:0013255
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н
Площадь, м²:	181.6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17356069.60
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013255:3611
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский"

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(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 № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	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
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		16.04.2020
	4.1.1. 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
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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

М.П.

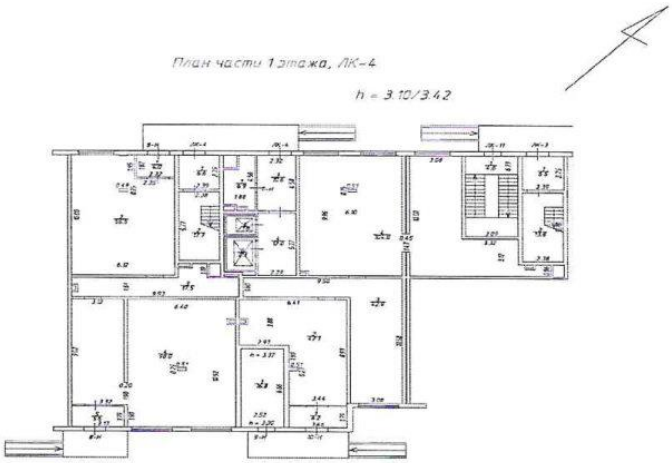
Раздел 5

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 № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.04.2020			
Кадастровый номер:		**78:36:0013255:4300**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	200

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

М.П.

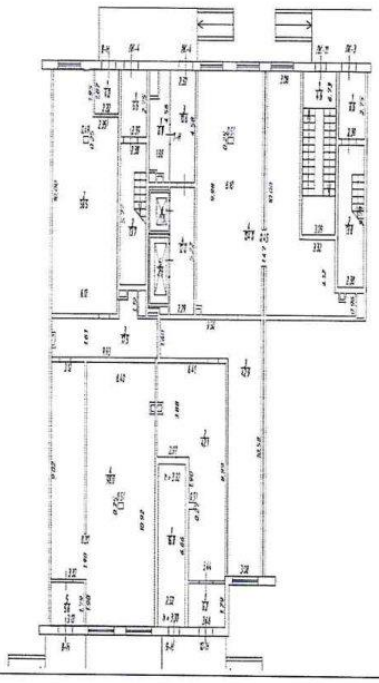
Раздел 5

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 № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	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		Юхарев П.С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОИ 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	Всего листов раздела 1: ___	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, м²:	194.9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	18452554.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013255:3611
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский"

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(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 № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	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
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		16.04.2020
		номер государственной регистрации:		78:36:0013255:4302-78/039/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.12.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

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

М.П.

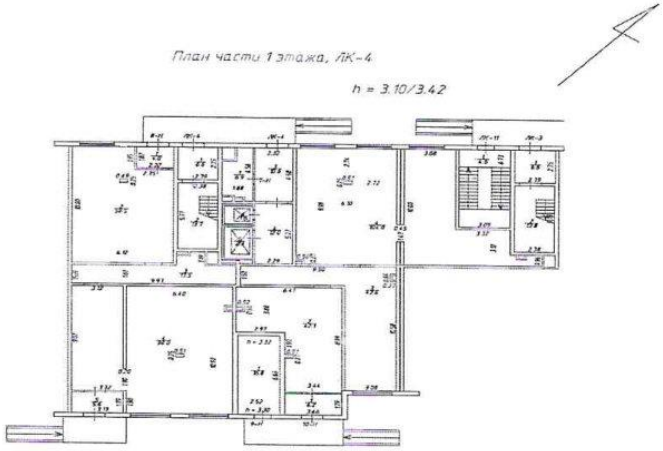
Раздел 5

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 № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.04.2020			
Кадастровый номер:		**78:36:0013255:4302**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	200

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

М.П.

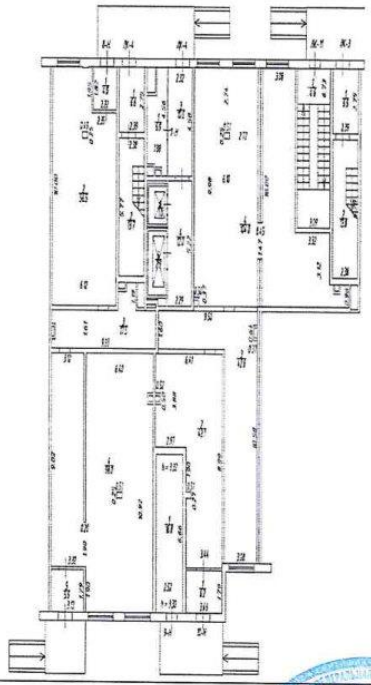
Раздел 5

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 № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.04.2020			
Кадастровый номер:		**78:36:0013255:4302**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют

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

М.П.

КРАСНЫЙ МОСТ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

190000, г. Санкт-Петербург,
набережная реки Мойки, д. 75-79, лит. В, пом. 8-Н
Тел. +7 812 649 77 10,
E-mail: info@redbridge-am.com

Исх.№ 723
от 15.02.2021г.

В ООО "АБК-Консалт"

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

A. 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.

B. 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.

КРАСНЫЙ МОСТ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

190031, г. Санкт-Петербург,
набережная реки Мойки, д. 75-79, лит. В, пом. 8-Н
Тел. +7 812 649 77 10,
E-mail: info@redbridge-am.com

Исх.№13
от 07.02.2024г.

В ООО "АБК-Консалт"

Справка – уведомление.

Настоящим уведомляем, что по состоянию на последнюю отчетную дату (31 января 2024 года) в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Георгиевский» находятся следующий объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:36:0013255:4300, общей площадью: 181,6 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н. Оценочная стоимость 12 906 250,08 (двенадцать миллионов девятьсот шесть тысяч двести пятьдесят) руб. 08 копеек;
2. Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:36:0013255:4302, общей площадью: 194,9 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н. Оценочная стоимость 13 854 166,40 (тринадцать миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) руб. 40 копеек.

С уважением,

Генеральный директор Соколов Р.Н.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «КРАСНЫЙ МОСТ» Санкт-Петербург

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 28.05.2012

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**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Non-profit Partnership «Association of appraisers «SMAO» ОГРН 1057748880402 МОСКВА

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

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 ответственности оценщика
№ 922/2441554600

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» августа 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Брель Олег Григорьевич** Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 26, кв. 141 Паспорт 4019 № 560510 Выдан ГУ МВД России по г.СПб и Ленинградской области от 07.05.2020
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **08.09.2023г. по 24 часа 00 минут 07.09.2024г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **08.09.2022г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**50 100 000,00 (Пятьдесят миллионов сто тысяч) Рублей.**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2441554600 от 28.08.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь: _____
М.П. (подпись)

Страховщик: _____
М.П. (подпись)

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 № 922/2496699217

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*г Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» ноября 2023г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «АБК-Консалт»** 197342, Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 418А р/с 40702810155070000644 в ПАО «СБЕРБАНК» к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7805299516
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **01.01.2024г.** по 24 часа 00 минут **31.12.2024г.**
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 **01.01.2020** 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:	**100.000.000 (Сто миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2496699217 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/140

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

Настоящий диплом выдан Брелю (фамилия, имя, отчество) Олегу Григорьевичу

в том, что он(а) с „04" марта 2000 г. по „19" апреля 2002

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) Санкт-Петербургском государственном техническом университете

по программе „Оценка активов, бизнеса и инвестиций" (наименование программы дополнительного профессионального образования) специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „19" апреля 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бреля (фамилия, имя, отчество) Олега Григорьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург 2002

МПФ Гознака, 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022772-1 « 25 » июня 20 21 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»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.