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 №028/22

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

Дата проведения оценки: 16 февраля 2022 года

Дата составления отчёта: 16 февраля 2022 года

Заказчик: ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

Санкт- Петербург

2022

Содержание

1. Основные факты и выводы....6
2. Задание на оценку....9
3. Применяемые стандарты оценки....11
4. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки....12
4.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия....12
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике....14
6. Описание объекта оценки....16
6.1. Анализ местоположения....16
6.1.1. Основные характеристики Выборгского района....18
6.1.2. Окружающая застройка....20
6.1.3. Транспортная доступность....22
6.1.4. Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура....22
6.1.5. Перспективы развития Выборгского района....22
6.1.6. Выводы по местоположению....23
6.2. Описание доли земельного участка, относящейся к помещениям....24
6.3. Описание нежилого помещения (8-Н)....26
6.4. Описание нежилого помещения (10-Н)....32
6.5. Позиционирование объекта оценки....40
7. Анализ рынка недвижимости....41
7.1. Анализ социально-экономической обстановки в России....41
7.2. Анализ социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге....45
7.2.1. Общие сведения....45
7.2.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-октябре 2021 года....49
7.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга....52
7.3.1. Определение сегмента рынка....52
7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке офисно-торговой недвижимости....52
7.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке офисно-торговой недвижимости....70
7.3.1. Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости....77
8. Анализ наиболее эффективного использования объекта....79
8.1. Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного....79
8.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками....79
9. Описание процесса оценки....81
9.1. Проведённые исследования....81
9.2. Процедура оценки....81
10. Описание методологии оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости....82
10.1. Описание методологии затратного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости....82
10.2. Описание методологии сравнительного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости....83
10.3. Описание методологии доходного подхода при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости....84
10.4. Обоснование выбора подходов для оценки объектов недвижимости....85
11. Описание процесса оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода....87
12. Описание процесса оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода....99
12.1. Анализ дохода....99
12.1.1. Потенциальный валовый доход....99
12.1.2. Действительный валовый доход....110
12.2. Анализ операционных расходов....111
12.2.1. Постоянные расходы....111
12.2.2. Переменные расходы....112
12.2.3. Чистый операционный доход....113
12.3. Выбор ставки капитализации....113
12.4. Результаты расчёта....116
13. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы....118
14. Сертификация оценки....120
15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных....122
15.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки....123

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 124
1. Описание объектов-аналогов (Предложения по продаже нежилых помещений) 125
2. Описание объектов-аналогов (Предложения по аренде нежилых помещений) 129
3. Описание объектов-аналогов (для расчёта ставки капитализации) 135
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 139

Исх. №028/22
Дата: 16 февраля 2022 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 №7 от "08" февраля 2022 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 2022 года.

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

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

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

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

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

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

Основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 16 февраля 2022 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

46 000 000 (СОРОК ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

38 333 333 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ

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	22 200 000	18 500 000
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	23 800 000	19 833 333
Итого			**376,5**	**46 000 000**	**38 333 333**

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

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

С уважением,

Генеральный директор

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	**Объект недвижимости в составе:**		
	Наименование объекта оценки	**Адрес**	**Кадастровый (условный) номер**
	Нежилое помещение (8-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300
	Нежилое помещение (10-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302
Тип объекта	Нежилое помещение (8-Н)	Встроенное нежилое помещение площадью 181,6 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки	
	Нежилое помещение (10-Н)	Встроенное нежилое помещение площадью 194,9 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки	
Назначение	Нежилое		
Фактическое использование	Нежилое помещение (8-Н)	Используется под торговые цели (сдано в аренду ООО «Вотоня» под магазин детских товаров)	
	Нежилое помещение (10-Н)	Частично используется под сферу услуг (сдано в аренду под пункт выдачи заказов OZON (арендная площадь 31,6 кв.м.)).	
Собственники помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Правоустанавливающие документы на помещения	Нежилое помещение (8-Н)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).	
	Нежилое помещение (10-Н)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).	
Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям	Не оформлены		
Собственник долей земельного участка, относящихся к помещениям	Согласно п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме». Согласно п.1 ст. 37 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Таким образом, можно сделать вывод, что собственником долей земельного участка, относящихся к помещениям, после оформления правоустанавливающих документов, будут являться владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Общая площадь помещения, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н)	181,6	
	Нежилое помещение (10-Н)	194,9	
Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н)	43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)	
	Нежилое помещение (10-Н)	46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)	
Наличие инженерных	Подведены коммуникации (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)		

коммуникаций		
Остаточная балансовая стоимость на 07.02.2022г., руб.	Нежилое помещение (8-Н)	13 930 555,60
	Нежилое помещение (10-Н)	14 953 703,39
Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах	Нежилое помещение (8-Н)	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4 от 16.04.2020
	Нежилое помещение (10-Н)	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4302-78/039/2020-4 от 16.04.2020
Местоположение объекта оценки	Объекты оценки расположены в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в пос. Парголово, в жилом комплексе «Парголово» по адресу: Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1. Жилой комплекс «Парголово» — новый жилой массив эконом-класса в Выборгском районе, предусматривает 19 корпусов с высотой от 5 до 26 этажей. Микрорайон «Парголово» был возведен в рамках проекта комплексной застройки. Он состоит из десятков современных кирпично-монолитных, монолитных и панельных новостроек, рассчитанных в общей сложности на несколько тысяч квартир. 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". Под **рыночной стоимостью** подразумевается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.	
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах". Учитывая нормы Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей использования в течение шести месяцев с даты оценки. Подобным использованием может являться как определение справедливой стоимости для передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФа, так и определение справедливой стоимости имущества после его внесения в ПИФ, если на дату использования итоговой величины справедливой стоимости выполняются требования Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У.»	
Оцениваемые права	**Право собственности** В соответствии со статьёй 209 ГК РФ под правом собственности понимается следующее: 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.	
Опасности, вызванные	Не обнаружены	

окружающей средой		
Наиболее эффективное использование условно свободного (незастроенного) земельного участка	Не определялось	
Наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися улучшениями	Нежилое помещение (8-Н)	Продолжение текущего использования помещения под торговые цели
	Нежилое помещение (10-Н)	Проведение ремонта и дальнейшее использование помещения под торгово-офисные цели или сферу услуг
Дата оценки	16 февраля 2022 года	
Дата осмотра	16 февраля 2022 года	
Дата составления и порядковый номер отчета	№028/22 от 16.02.22г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение **шести месяцев с даты составления отчета**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации	
Основание для проведения работы	Договору №7 от "08" февраля 2022 г.	
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом с учетом НДС (20%)	**НЕ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ**	
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом НДС (20%)	**Нежилое помещение (8-Н)**	**22 480 000 (ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**
	Нежилое помещение (10-Н)	**23 820 000 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом с учетом НДС (20%)	**Нежилое помещение (8-Н)**	**21 850 000 (ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**
	Нежилое помещение (10-Н)	**23 690 000 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ШЕСТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, округленно	**Наименование объекта оценки**	**С УЧЁТОМ НДС**	**БЕЗ УЧЁТА НДС**
	Нежилое помещение (8-Н)	**22 200 000 (ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ДВЕСТИ ТЫСЯЧ)**	**18 500 000 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**
	Нежилое помещение (10-Н)	**23 800 000 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ТЫСЯЧ)**	**19 833 333 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на проведение работ согласно договора №7 от 08.02.2022 г., заключённого между ООО «АБК - Консалт» и ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ». Ниже приводится текстовая часть задания на оценку из приложения 1 к договору №7 от 08.02.2022 г.

<table>
<tr><td>Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</td><td colspan="3"><table>
<tr><th>Наименование объекта оценки</th><th>Адрес</th><th>Кадастровый номер</th><th>Общая площадь, кв.м.</th></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><td>181,6</td></tr>
<tr><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></td></tr>
<tr><td>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</td><td colspan="3">Право собственности</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td colspan="3">Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Результатом оценки является итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td colspan="3">Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
Учитывая нормы Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей использования в течение шести месяцев с даты оценки. Подобным использованием может являться как определение справедливой стоимости для передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФа, так и определение справедливой стоимости имущества после его внесения в ПИФ, если на дату использования итоговой величины справедливой стоимости выполняются требования Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У.»</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td colspan="3">Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td colspan="3">«16» февраля 2022г</td></tr>
<tr><td>Допущения, на которых должна основываться оценка</td><td colspan="3">1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.
4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</td></tr>
</table>

	6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика. 9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка. 10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки; 11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное. 12. Заключение о рыночной (справедливой) стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения. 13. Поскольку не представляется возможным выявить все обременения, допущения, ограничивающие условия на стадии заключения договора, то прочие обременения, допущения, ограничивающие условия указываются в соответствующем разделе отчёта об оценке. 14. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

<u>В настоящем отчете рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки определялась на основании:</u>

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

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

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

4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.

9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.

10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;

11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.

12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.

13. В соответствии с заданием на оценку в отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

4.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия

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

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

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

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «КРАСНЫЙ МОСТ» (ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»)** 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
Сведения об Оценщике	**Оценщик, работающий на основании трудового договора:** Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20, e-mail: 3351120@mail.ru. **Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:** Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). **Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:** • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете. • Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 022772-1 от 25.06.2021 г. **Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:** В соответствии со страховым полисом № 433-191-084875/21 от 30.08.2021г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». **Лимит ответственности:** 50 млн. руб. **Период страхования:** с 08.09.2021г. по 07.09.2022г. включительно. **Страховое покрытие**: действует на всей территории Российской Федерации. **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:** Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»): ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20 На основании Свидетельства № 465, выданного 07.11.2005 г., Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») является членом ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО». **Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):** В соответствии с полисом к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2090215708 от 15.12.2021г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в САО «РЕСО-Гарантия». **Общий лимит ответственности:** 100 млн. руб.

	Период страхования: с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. включительно. **Страховое покрытие:** действует на всей территории Российской Федерации. Стаж осуществления оценочной деятельности Бреля О.Г. с 01.11.2000г. В отношении оценщика Бреля О.Г. со стороны Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) не применялись за последние три года меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

6.1. Анализ местоположения

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

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

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

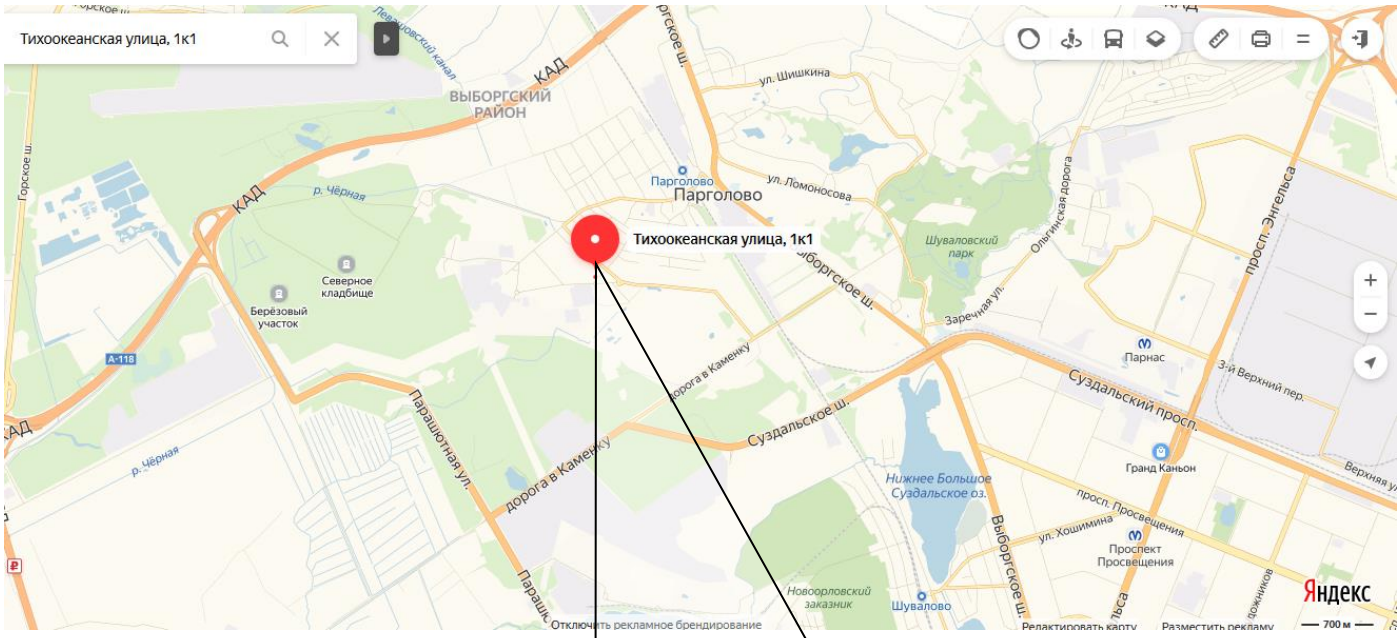


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

6.1.1. Основные характеристики Выборгского района

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

По площади Выборгский занимает третье место среди самых крупных петербургских районов (просторнее только Пушкинский и Курортный) – 11 550 га, численность населения – 523 497 человек (по данным на 01.01.2021 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.

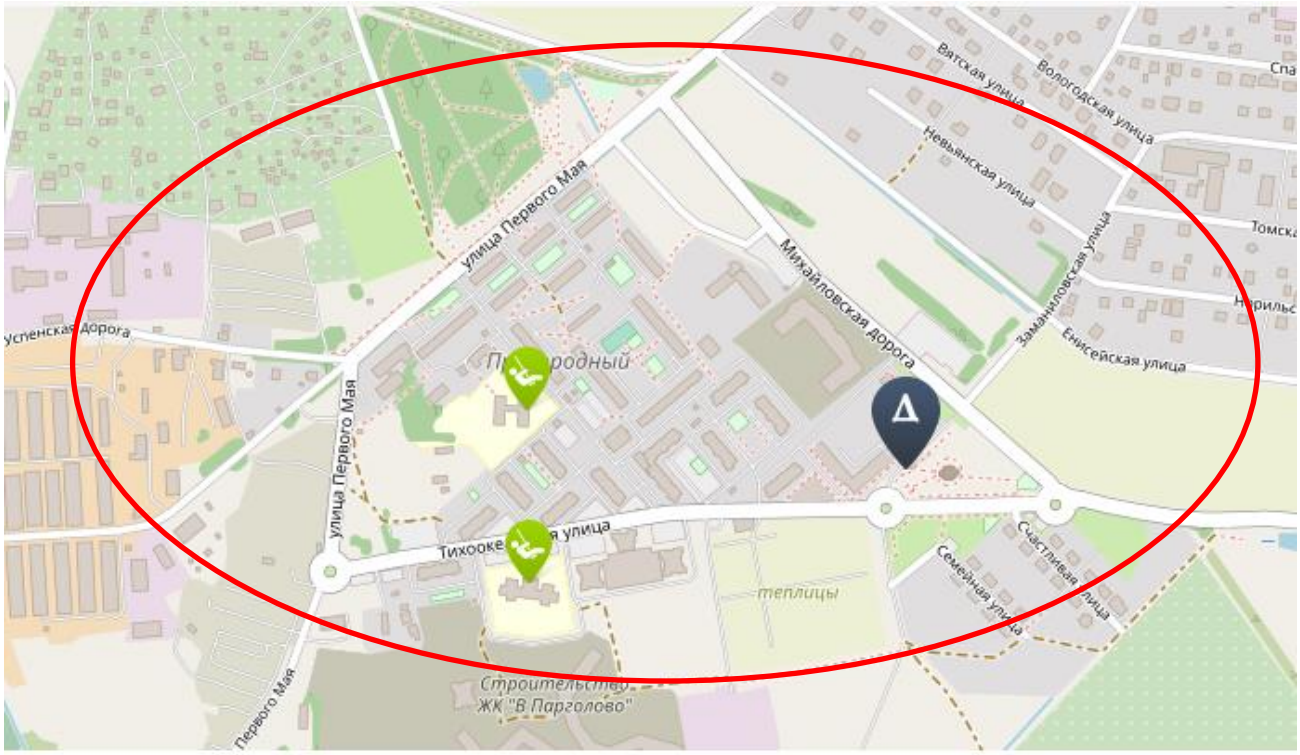
Одной из основных зон деловой активности Выборгского района является Выборгская набережная. Здесь расположено большое число уже реализованных офисных объектов и планируется дальнейшее развитие территории, в том числе редевелопмент промышленных площадок. Также активно развиваются территории, прилегающие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

6.1.2. 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.

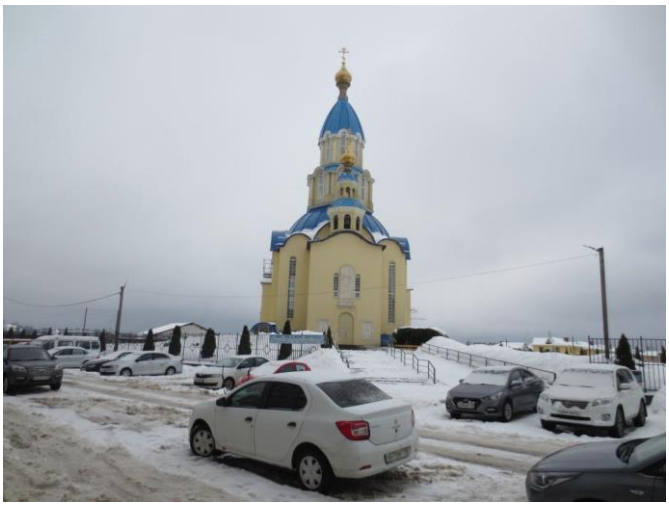


В непосредственной близости от объектов оценки расположены многоэтажная жилая застройка ЖК «Парголово», строящиеся высотные жилые дома, малоэтажная коттеджная застройка, Благовещенская церковь, объекты социально-бытовой инфраструктуры (поликлиника, детский сад, почта), продуктовые магазины «Магнит»,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

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

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

Фотография 1. Окружающая застройка



Фотография 2. Окружающая застройка

Фотография 3. Окружающая застройка

Фотография 4. Окружающая застройка

Фотография 5. Окружающая застройка

Фотография 6. Окружающая застройка

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

6.1.3. Транспортная доступность

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

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

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

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

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

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

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

6.1.4. Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура

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

6.1.5. Перспективы развития Выборгского района

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

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

В октябре 2020 года на рынок петербургской первичной недвижимости вышли два новых проекта на бывших территориях промышленных предприятий, сообщает «Петербургская Недвижимость». Оба проекта комфорт-класса, находятся в Выборгском районе.

Девелопер обещает построить семь домов высотой от 9 до 13 этажей. В первой очереди два корпуса на 339 квартир и паркинг на 432 машины. Также в ее рамках возведут инфраструктуру: детский сад на 150 воспитанников и блок начальных классов для 300 учеников. Сейчас минимальная стоимость жилья в проекте — 4 млн рублей. За эту сумму предлагают студию площадью 21 кв. метр. Сдать новостройки обещают в середине 2022 года.

Еще одна премьера должна состояться у Setl Group. Компания выводит на рынок третью очередь в ЖК «Панорама парк Сосновка» на бывшей территории завода «Светлана» (специализировался на производстве оборудования). Новостройки расположатся в 19 минутах ходьбы от метро «Удельная».

ЖК "Панорама парк Сосновка" - микрорайон от компании Setl City на проспекте Энгельса в Выборгском районе. На бывшей территории завода "Светлана" построят 15 кирпично-монолитных 7-12-этажных корпусов с фасадами из керамогранита. Семь домов входят в состав первой очереди, шесть зданий построят во второй или еще два в третьей очереди.

Новостройки ЖК «Северная долина» в Выборгском районе от застройщика «Главстрой-СПб» – один из самых масштабных и амбициозных проектов на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Это развивающаяся городская территория с современной инфраструктурой: собственными детскими садами и школами, зонами отдыха, паркингами, новыми дорогами и инженерными сетями. Жилой комплекс «Северная долина» выгодно расположен рядом с метро «Парнас» и живописным Шуваловским парком. Последние дома будут сданы в 2023 году.

ГК «Орими», купившая на торгах имущественный комплекс концерна «Алмаз-Антей» в Выборгском районе Петербурга, перестроит его под бизнес-центр площадью около 40 тыс. кв. м. За площадку оборонного холдинга на Лесном проспекте и Кантемировской улице компания заплатила 1,2 млрд рублей и планирует вложить в ее редевелопмент около 5 млрд рублей. Эксперты полагают, что компания могла приобрести объекты как под создание собственного офиса, так и с инвестиционными целями.

Согласно данным карты развития транспортной инфраструктуры Петербурга, две запланированные трамвайные линии появятся в Выборгском районе не раньше 2028 и 2048 годов.

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

6.1.6. Выводы по местоположению

Положительные характеристики местоположения следующие:

1. Расположение в новом «спальном» микрорайоне города;
2. Высокая плотность населения в ЖК «Парголово», что увеличивает коммерческую привлекательность недвижимости;
3. Благоприятное окружение;
4. Социальная однородность населения микрорайона;
5. Хорошая транспортная доступность;
6. Наличие благоустроенных подъездных путей;
7. Наличие всех коммуникаций;
8. Наличие мест для парковки.

Отрицательные характеристики местоположения следующие:

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

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

6.2. Описание доли земельного участка, относящейся к помещениям

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

Таблица 1

ОСНОВНЫЕ ФИЗИЧЕСКИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адрес объекта	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)
Кадастровый номер	78:36:0013255:3150 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)
Тип объекта	Земельный участок, застроенный отдельно стоящим 10-14-19-26-этажным жилым домом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для размещения жилого дома (жилых домов)
Общая площадь	21 667 кв.м.
Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.	Нежилое помещение (8-Н): 43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения) Нежилое помещение (10-Н): 46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)
Форма земельного участка	Земельный участок имеет неправильную форму. Форма земельного участка представлена на рис. 2.
Топография	Рассматриваемый участок земли находится на одном уровне с Михайловской дорогой и Тихоокеанской улицей, рельеф – ровный, без уклонов
Качество земельного участка	Среднее, в геологическом строении территории преобладают насыпные и почвенные слои.
Фасад и обзор	Земельный участок выходит фасадом на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу
Улучшения, строения	На участке расположен 10-14-19-26-этажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. Оцениваемые помещения являются встроенными нежилыми помещениями, расположенными на 1 этаже указанного жилого дома
Наличие инженерных коммуникаций	Микрорайон нахождения объекта оценки имеет развитую инженерную инфраструктуру и коммуникации. К земельному участку подведены электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализационные сети, телефонные сети. Все коммуникации централизованные от городских сетей.
Функциональная зона Генерального плана	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к функциональной зоне подвид «ЗЖД» (зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки, объектов социальной и инженерной

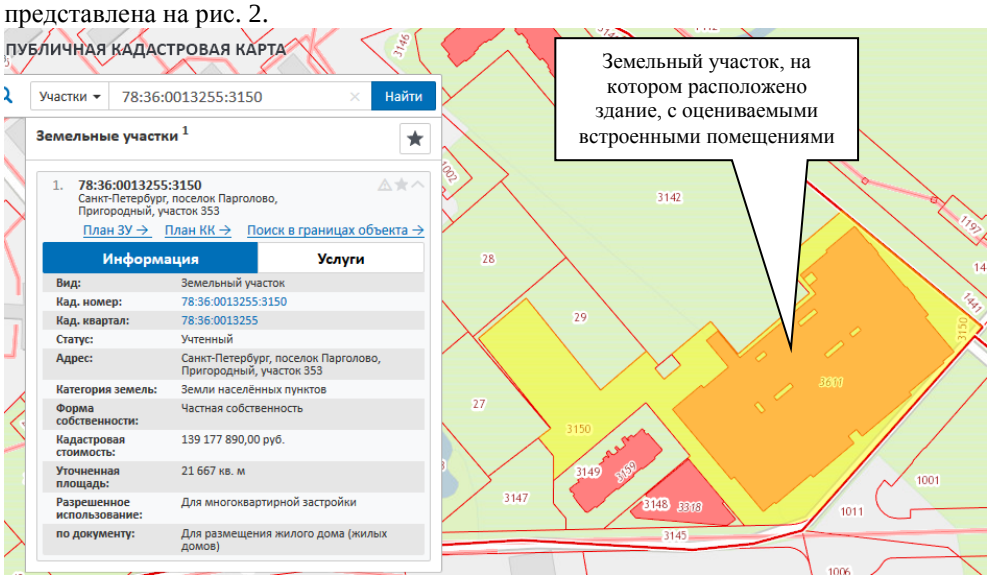
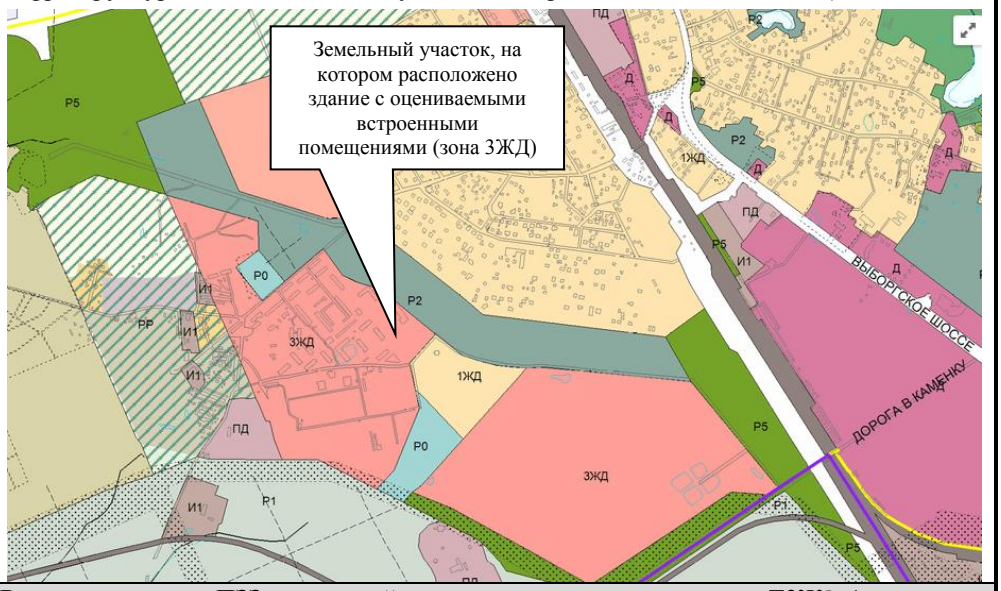
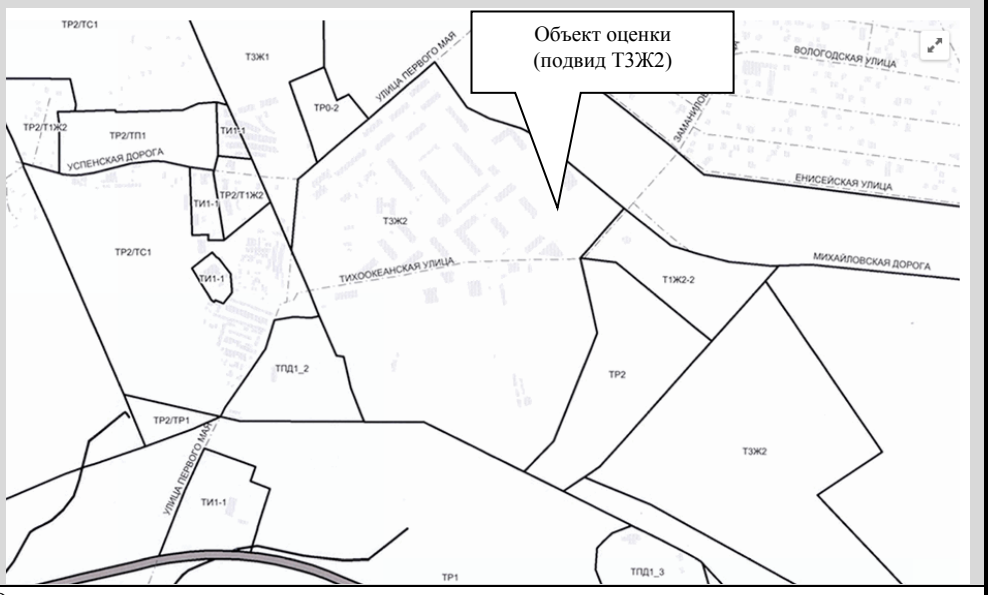


Рис. 2. Форма земельного участка (выделена жёлтым цветом).

	инфраструктуры, связанных с обслуживанием проживающего населения). 
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). 
Остаточная балансовая стоимость на 16.02.2022г., руб.	Отсутствует
Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	139 177 890,00
Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям	Не оформлены
Собственник долей земельного участка, относящихся к помещению	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

6.3. Описание нежилого помещения (8-Н)

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

Кадастровый номер: 78:36:0013255:4300.

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

Назначение помещения: нежилое.

Фактическое использование: 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. Тип ремонта: простая отделка (эконом). В целом техническое состояние дома, инженерных систем – хорошее.

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

Таблица 2

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269 006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	**Общая площадь оцениваемого помещения**	**181,6 кв.м.**
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Остаточная балансовая стоимость на 07.02.2022г., руб.	13 930 555,60
14	Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах по оцениваемому помещению	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4 от 16.04.2020
15	Данные о перепланировке, переоборудовании	По результатам визуального осмотра перепланировка и переоборудование не выявлены.
16	Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
17	Правоустанавливающие документы на помещение	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от

		16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).

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

Таблица 3

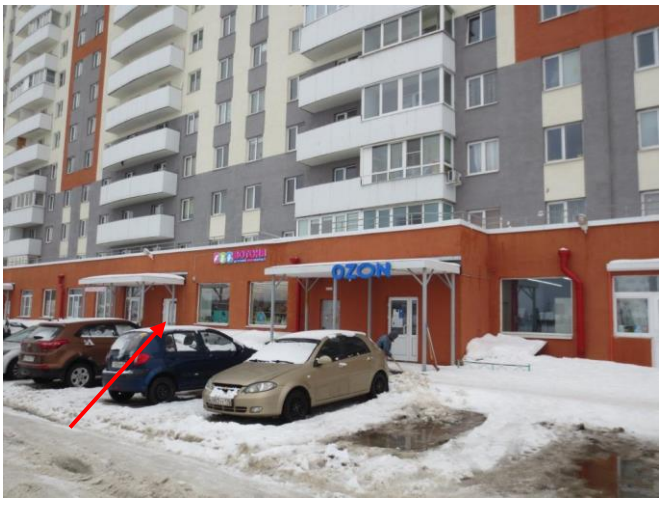
ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	а) стены и их наружная отделка		Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее
	б) перегородки (оцениваемое помещение)		Кирпичные, газобетонные	
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные	Хорошее
		междуэтажное		
		надподвальное		
4	Кровля		Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)		Керамическая плитка	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные - металлопластиковые стеклопакеты	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)		Простая отделка (эконом) - 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 7-30). Фотофиксация объекта оценки произведена 16 февраля 2022 года.



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

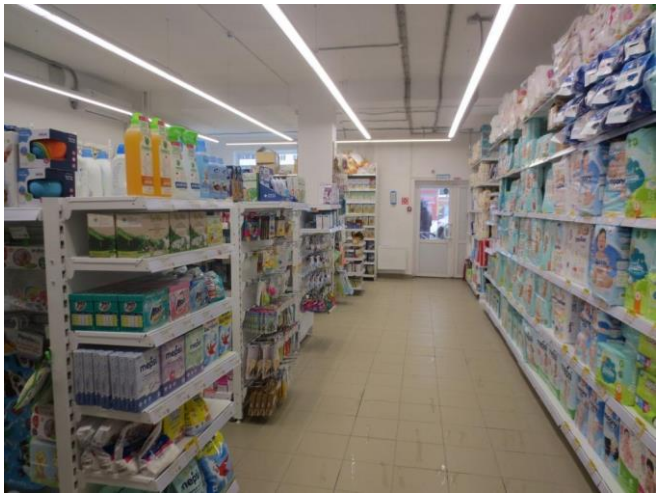
Фотография 8. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы

Фотография 9. Отдельный вход в помещение с Тихоокеанской улицы

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

Фотография 11. Адресный указатель

Фотография 12. Внутренняя отделка помещения



Фотография 13. Внутренняя отделка помещения

Фотография 14. Внутренняя отделка помещения

Фотография 15. Внутренняя отделка помещения

Фотография 16. Внутренняя отделка помещения

Фотография 17. Внутренняя отделка помещения

Фотография 18. Внутренняя отделка помещения

Фотография 19. Внутренняя отделка помещения

Фотография 20. Внутренняя отделка помещения

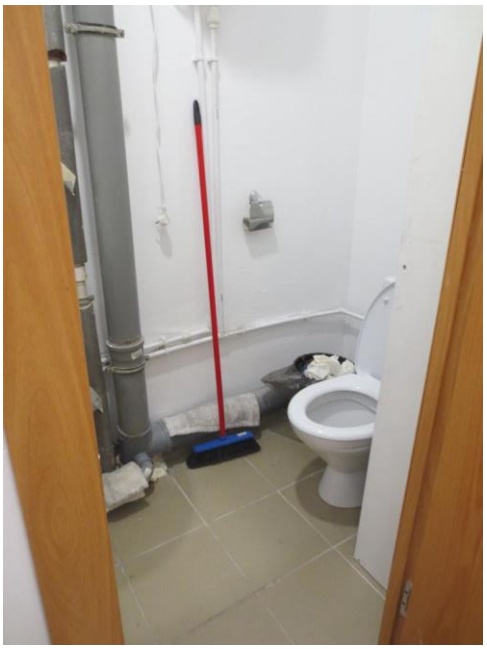
Фотография 21. Внутренняя отделка помещения

Фотография 22. Внутренняя отделка помещения

Фотография 23. Внутренняя отделка помещения

Фотография 24. Внутренняя отделка помещения

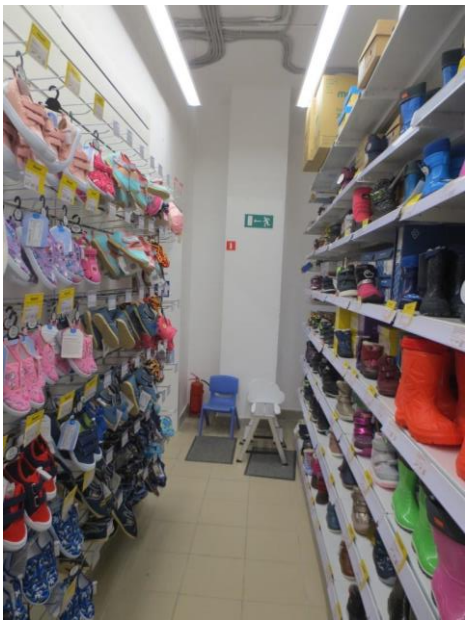
Фотография 25. Внутренняя отделка помещения



Фотография 26. Внутренняя отделка помещения

Фотография 27. Внутренняя отделка помещения

Фотография 28. Внутренняя отделка помещения, выход во двор



Фотография 29. Внутренняя отделка помещения

Фотография 30. Фасад здания со двора, где расположено оцениваемое помещение, отдельный вход в помещение со двора

6.4. Описание нежилого помещения (10-Н)

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

Кадастровый номер: 78:36:0013255:4302.

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

Назначение помещения: нежилое.

Фактическое использование: частично используется под сферу услуг (сдано в аренду под пункт выдачи заказов OZON (арендная площадь 31,6 кв.м.)).

Помещение оснащено всеми внутренними санитарно-техническими и электротехническими коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, система пожаротушения, пожарной сигнализацией. Тип ремонта: без отделки – 104 кв.м, стандартная отделка 90,4 кв.м. В целом техническое состояние дома, инженерных систем – хорошее.

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

Таблица 4

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	**Общая площадь оцениваемого помещения**	**194,9 кв.м.**
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Остаточная балансовая стоимость на 07.02.2022г., руб.	14 953 703,39
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

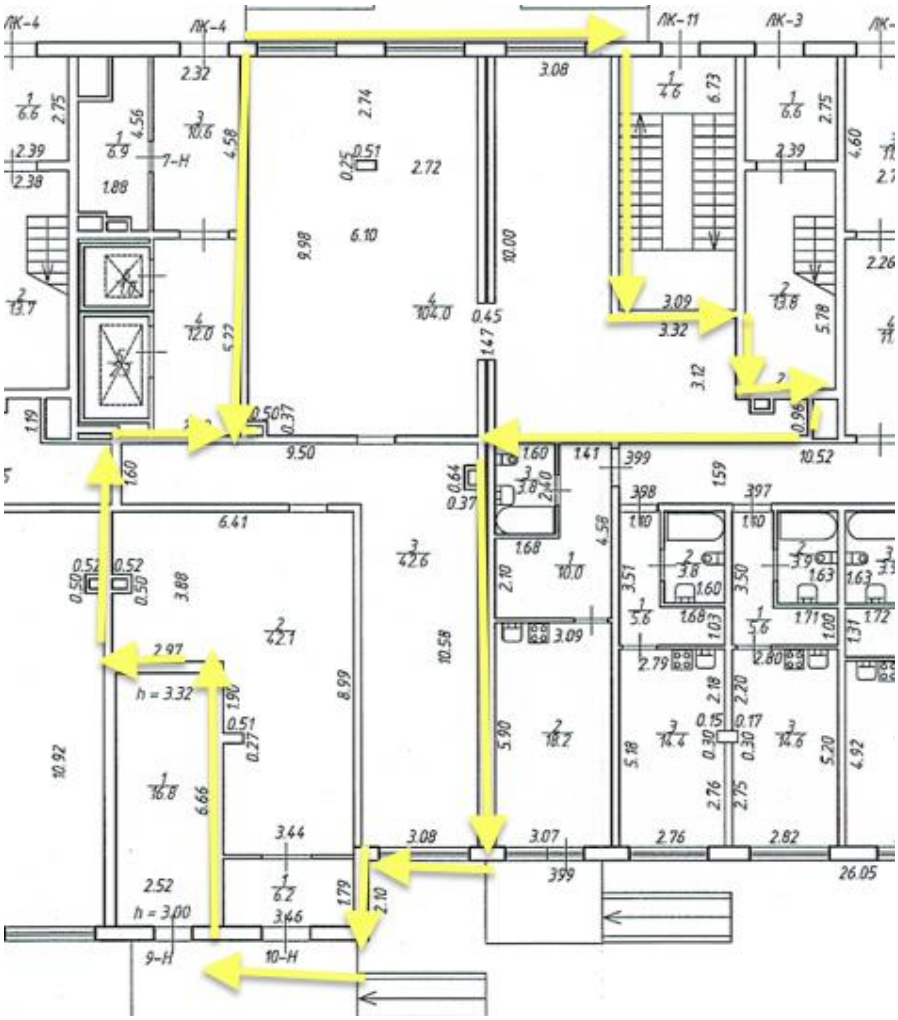
ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ 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		

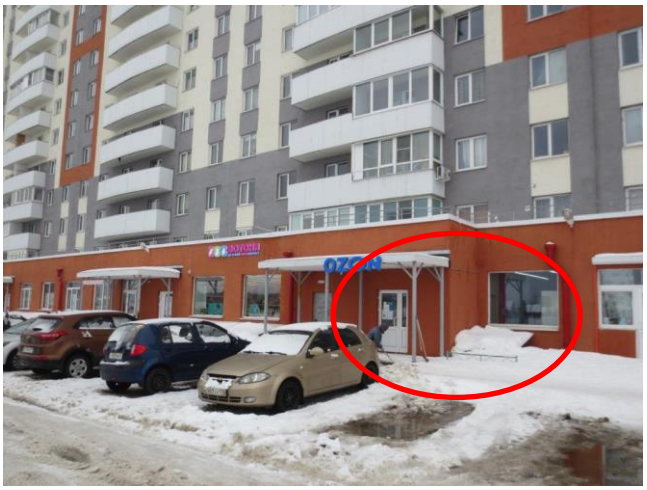
4	Кровля		Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)		Бетонная стяжка -104 кв.м., керамическая плитка 90,4 кв.м.	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные -металлопластиковые стеклопакеты	
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)		Без отделки – 104 кв.м, стандартная отделка (улучшенная) - 90,4 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.



Фотографии фасадов здания, нежилого помещения представлены ниже (фотография 31-60). Фотофиксация объекта оценки произведена 16 февраля 2022 года.



Фотография 31. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы

Фотография 32. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы

Фотография 33. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение

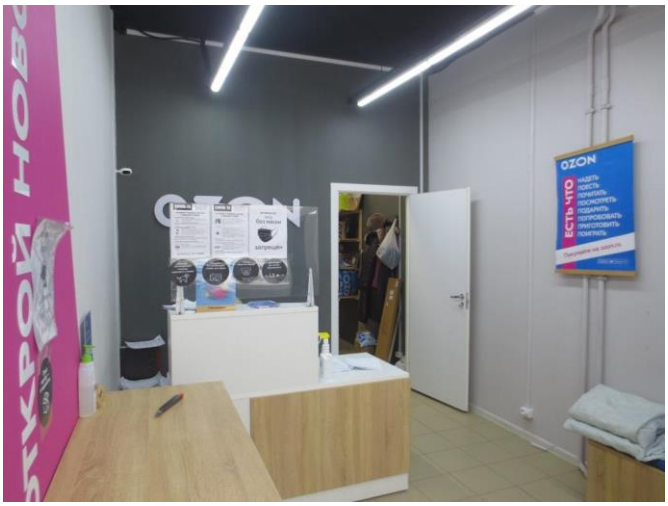
Фотография 34. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, 3 окна во двор

Фотография 35. Внутренняя отделка помещения

Фотография 36. Внутренняя отделка помещения

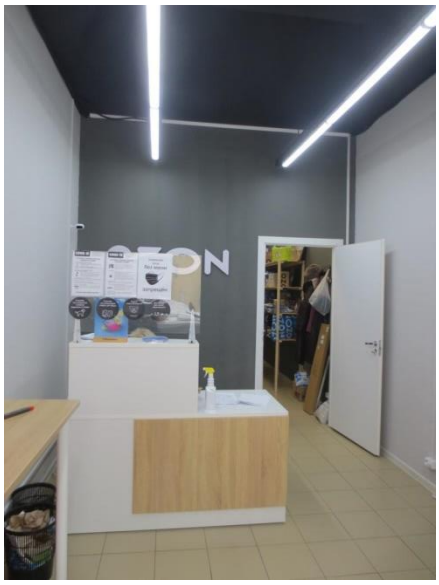
Фотография 37. Внутренняя отделка помещения

Фотография 38. Внутренняя отделка помещения



Фотография 39. Внутренняя отделка помещения

Фотография 40. Внутренняя отделка помещения



Фотография 41. Внутренняя отделка помещения

Фотография 42. Внутренняя отделка помещения

Фотография 43. Внутренняя отделка помещения

Фотография 44. Внутренняя отделка помещения

Фотография 45. Внутренняя отделка помещения

Фотография 46. Внутренняя отделка помещения

Фотография 47. Внутренняя отделка помещения

Фотография 48. Внутренняя отделка помещения

Фотография 49. Внутренняя отделка помещения

Фотография 50. Система пожаротушения, эл. щиток

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

6.5. Позиционирование объекта оценки

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-октябрь 2021 года:

- **Индекс выпуска товаров** и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-октябре 2021 г. - 106,3%.
- **Индекс промышленного производства** в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105,0%.
- **Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2021 г. составил 1054,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 8205,2млрд рублей, или 105,3%.
- **Жилищное строительство.** В октябре 2021 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 43,0 тыс. жилых домов. Всего построено 121,0 тыс. новых квартир. В январе-октябре 2021 г. возведено 7,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 307,7 тыс. жилых домов. Всего построено 915,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 40,8 млн кв. метров, или 56,2% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2021 года.
- **Стоимость строительства жилья.** Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в январе-сентябре 2021 г., составила 47907 рублей (в январе-сентябре 2020 г. - 42982 рубля)
- **Грузовые перевозки.** В январе-октябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4715,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного -2191,2 млрд, автомобильного - 235,1 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 59,7 млрд, воздушного - 7,3 млрд, трубопроводного - 2186,9 млрд тонно-километров.
- **Оборот розничной торговли** в октябре 2021 г. составил 3462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 31663,6 млрд рублей, или 107,9%.
- **Оборот оптовой торговли** в октябре 2021 г. составил 10773,5 млрд рублей, или 113,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- октябре 2021 г. - 87977,1 млрд рублей, или 110,6%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.
- **Оборот общественного питания** в октябре 2021 г. составил 172,9 млрд. рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 1527,4 млрд рублей, или 125,5%.
- В октябре 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 957,8 млрд рублей, что составило 114,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - на 9056,6 млрд рублей, или 118,4% соответственно.
- **Внешнеторговый оборот России**, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 71,2 млрд. долларов США (5186,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 45,6 млрд долларов (3322,3 млрд рублей), импорт - 25,6 млрд долларов (1864,5 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2021 г. сложилось положительное, 20,0 млрд долларов (в сентябре 2020 г. - положительное, 10,5 млрд долларов).
- **Общий объем финансовых вложений организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2021 г. составил 259,0 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 33,9 трлн рублей (13,1% от общего объема), краткосрочные - 225,0 трлн рублей (86,9%).
- **Инвестиции в нефинансовые активы**. В январе-сентябре 2021 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 10479,6 млрд рублей, из них 99,0% приходилось на инвестиции в основной капитал.
- В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%.
- **Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2021 г. составил 100,9%, с начала года - 107,0% (в октябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,2%). В октябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,2% (в октябре 2020 г. - на 0,6%).
- **Индекс цен производителей промышленных товаров** в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

- В январе-сентябре 2021 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 19560,0 млрд рублей (40,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 21592,1 млрд рублей, 15,3 тыс. организаций - убыток на сумму 2032,1 млрд рублей).
- **Среднемесячная начисленная заработная плата** работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).
- **Численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 59,8%.
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года -уменьшилась на 305,5 тыс. человек, или на 0,2%). Миграционный прирост на 39,7% компенсировал естественную убыль населения.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	Январь-сентябрь 2021 г.	*В % к январю-сентябрю 2020 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.*
Валовой внутренний продукт		104,6[1)]	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1[2)]	96,5
1) Предварительная оценка. *2) Оценка.*			

	Октябрь 2021 г.	*В % к*		*Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.*	*Справочно*		
		октябрю 2020 г.	*сентябрю 2021 г.*		*октябрь 2020 г. в % к*		*январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.*
					октябрю 2019 г.	*сентябрю 2020 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	100,0	106,3	95,5	98,3	96,9
Индекс промышленного производства		107,1	104,8	105,0	95,0	104,6	97,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1248,0	105,5	78,9	97,1	95,3	75,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	9,8	133,3	94,5	130,3	109,2	92,9	100,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	498,4	105,5	105,4	105,7	96,4	105,1	94,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,1	103,4	106,3	104,3	100,5	105,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3462,4	104,1	100,8	107,9	99,6	102,3	96,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,8	114,2	98,6	118,4	89,4	99,2	84,2
Индекс потребительских цен		108,1	101,1	106,3	104,0	100,4	103,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		127,5	100,4	123,6	100,7	100,3	95,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	69,7	100,0	86,7	135,0	98,3	123,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	23,9	94,7	63,6	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.

	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрь 2020 г. в % к		январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
					сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	71,2	138,2	102,8	137,4	91,3	119,1	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	45,6	147,0	105,6	143,6	87,4	133,2	77,7
импорт товаров	25,6	124,8	98,2	128,6	97,9	102,8	93,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	54687	109,6	104,3	109,3	106,0	103,3	105,7
реальная		102,0	103,7	103,0	102,2	103,4	102,6

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf

Тенденции экономического развития

Согласно опубликованному Всемирным банком «Докладу об экономике России» (май 2021: 45-й выпуск Доклада об экономике России), в 2020 году сокращение ВВП России оказалось ниже ожиданий и составило 3,0% по сравнению с сокращением мировой экономики на 3,8% и сокращением ВВП развитых экономик на 5,4%.

Есть несколько факторов, которые помогли России добиться относительно более высоких результатов: в последние годы страна провела большую работу по обеспечению макрофискальной стабильности, что привело к улучшению положения в налогово-бюджетной сфере. К числу других факторов относятся совершенствование банковского регулирования и надзора, накопление буферных резервов капитала и ликвидности, относительно мягкие ограничения, установленные для промышленности и строительной отрасли, тесные связи с Китаем, где отмечаются относительно высокие темпы роста, относительно небольшой размер сектора услуг, а также большой государственный сектор, обеспечивший защиту от безработиц.

В 2020 году показатели российского бюджета ухудшились, но в первом квартале 2021 года ситуация стала лучше. В 2020 году потрясения, вызванные пандемией, нанесли удар по федеральному бюджету, который был исполнен с дефицитом в размере 4,1 трлн рублей (3,8% ВВП), в отличие от 2019 года, когда был зарегистрирован профицит в размере 1,9 млрд рублей (1,8% ВВП).

Банковский сектор России до сих пор демонстрировал устойчивость к потрясениям, однако среднесрочные последствия еще не видны. Медленное восстановление экономики и государственные программы льготного кредитования способствовали росту кредитования. Доля проблемной задолженности практически не изменилась и составила около 9% от общей суммы выданных кредитов.

При том, что занятость по-прежнему ниже допандемического уровня, в конце 2020 года на рынке труда стали появляться некоторые признаки улучшения ситуации. Уровень безработицы в стране снижается с августа прошлого года, когда он достиг максимума, равного 6,4%; в марте 2021 года безработица составила 5,4%. Однако этот показатель все еще выше уровня безработицы, зарегистрированного в том же месяце прошлого года (на 0,7 процентных пункта), и это означает, что рынки труда пока не достигли того состояния, в котором находились до начала пандемии.

С 2019 по 2020 годы средний размер реальной заработной платы вырос на 1,7%, но за этой цифрой скрываются существенные различия между видами экономической деятельности: в секторах, где произошло наибольшее сокращение занятости, также отмечалось наибольшее снижение реальной заработной платы. Реальная заработная плата выросла в сельском хозяйстве, секторе связи и здравоохранении, но при этом сократилась во многих других секторах, причем в гостиничном бизнесе, строительстве, сфере культуры, спорта и рекреации, а также в торговле это сокращение было значительным.

Однако, как показывает проведенное исследование, рост реальной заработной платы не может компенсировать падение располагаемых доходов на душу населения, уровень которых в течение трех последних кварталов 2020 года был ниже, чем за аналогичные периоды прошлого года, на 7,9%, 5,3% и 1,7%, соответственно.

В докладе есть специальный тематический раздел, и в этом году он посвящен вопросу двукратного сокращения бедности в России за счет создания экономически эффективных систем социального обеспечения. Одной из национальных целей России является снижение уровня бедности в два раза (до 6,6%) к 2030 году. При том, что комплекс российских систем социального обеспечения играет важную роль в сокращении бедности, он является весьма затратным: страна ежегодно расходует на программы социальной поддержки более 3% ВВП или 30 млрд долларов США. Этот уровень расходов более чем в три раза превышает совокупный дефицит доходов всех бедных семей страны, без учета социальных трансфертов.

Экономический прогноз

Согласно базовому прогнозу, рост ВВП в 2021, 2022 и 2023 годах составит 3,2%, 3,2% и 2,3% соответственно. Базовый сценарий предполагает постепенное сокращение числа новых случаев заболевания COVID-19. Как ожидается, оживлению экономики России, опирающемуся на рост потребления домохозяйств и инвестиции, будут способствовать восстановление мировой экономики, повышение цен на нефть и мягкие денежно-кредитные условия на внутреннем рынке в 2021 году. Кроме того, потребление будет поддерживать низкий уровень активности в сфере международного туризма. Согласно прогнозу, динамике роста валовых инвестиций в основной капитал будут способствовать повышение предпринимательской уверенности и государственные инвестиционные проекты. К концу 2021 года – началу 2022 года ожидается восстановление миграционных потоков, что также окажет положительное воздействие на инвестиционные проекты, которым в настоящее время не хватает рабочей силы в ряде регионов. Совокупный эффект экономического роста и изменений в мерах социальной поддержки (при допущении о полной и адресной реализации новых объявленных мер) может привести к тому, что уровень бедности на конец года составит 11,4% (по сравнению с 12,1% в 2020 году).

Базовый прогноз роста российской экономики

Источник: Росстат, Всемирный банк.

Согласно оптимистическому сценарию, если вакцинация будет проходить быстрее ожиданий, это может привести к снятию ограничительных мер раньше, чем планировалось. Благодаря массовой вакцинации, перезапуску экономики стран, а также выделению крупных пакетов мер стимулирования экономики, рост мировой экономики может восстановиться быстрее и оказаться более долгосрочным, чем ожидается. Рост спроса на нефть может оказаться намного выше ожиданий. Этот оптимистический сценарий предполагает ускорение роста ВВП России в 2021, 2022 и 2023 годах до 3,8%, 4,8% и 3,3% соответственно, и более стремительный рост внутреннего спроса, чем в рамках базового сценария.

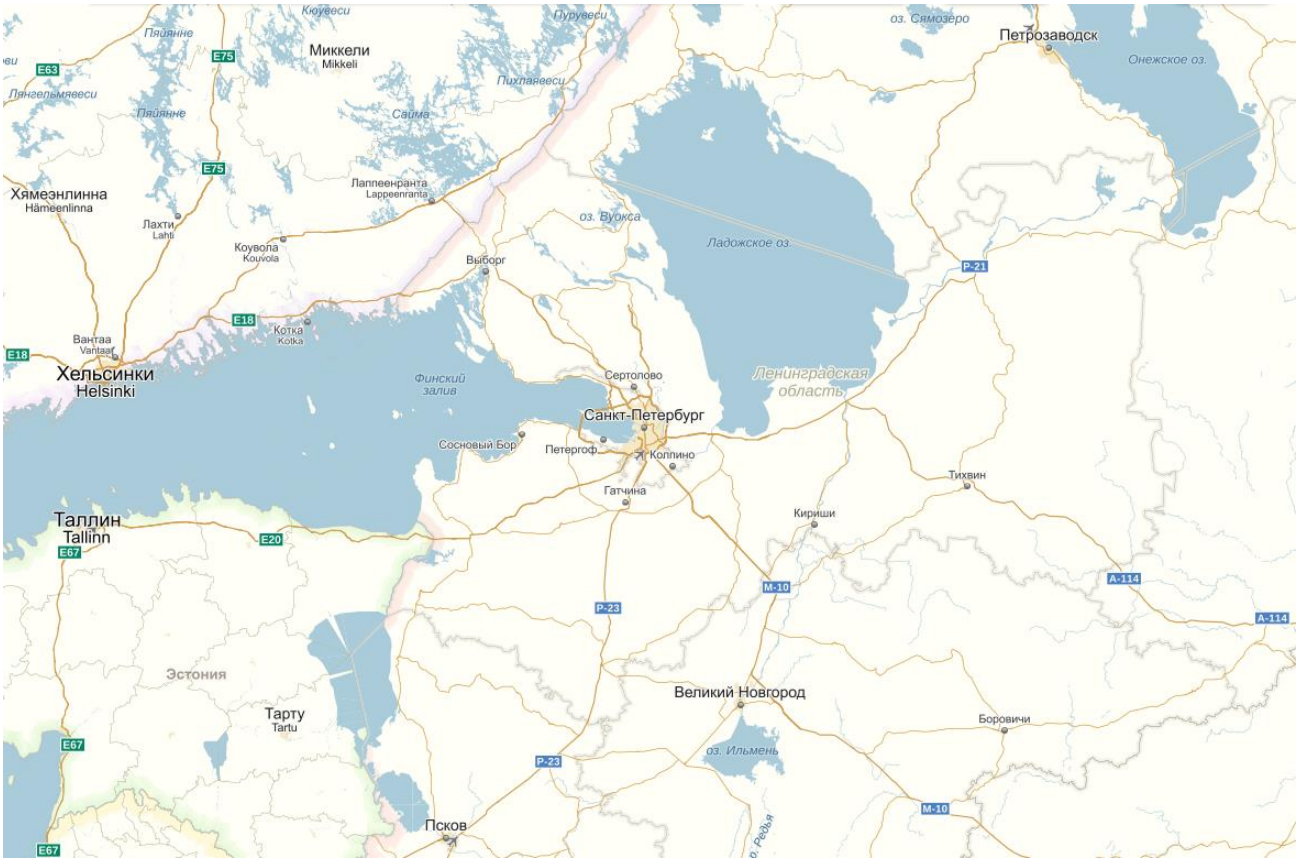
В пессимистическом сценарии новые вспышки пандемии и распространение новых штаммов вируса могут привести к необходимости более длительного сохранения ограничительных мер и в большем числе стран. Это станет причиной гораздо более слабого спроса на нефть. Ослабление спроса и снижение цен могут привести к усилению давления на соглашение ОПЕК+. Возможный развал соглашения и последующее увеличение объемов добычи могут привести к сохранению существенно более низкого уровня цен на нефть на протяжении более длительного периода времени. Согласно пессимистическому сценарию, рост ВВП в 2021, 2022 и 2023 годах составит 2,6%, -0,7% и 0,6% соответственно, а объем инвестиций сократится в 2022-2023 годах.

Источник информации: Доклад об экономике России (май 2021: 45-й выпуск), https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/35653/Russia-Economic-Report-Russia-s-Economic-Recovery-Gathers-Pace-Special-Focus-on-Cost-Effective-Safety-Nets-RU.pdf?sequence=8

7.2. Анализ социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге

7.2.1. Общие сведения

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Всемирно известные дворцово-парковые ансамбли:

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

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

Климат города близок к морскому с умеренно теплым влажным летом и довольно продолжительной холодной зимой. Максимальные среднемесячные температуры воздуха: летом + 18°С, зимой – 8°С 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 67 станций на 5 линиях, 7 пересадочных узлов, эксплуатационная длина линий составляла более 120 км. По состоянию на 2001 год в Санкт-Петербурге действовала крупнейшая в мире трамвайная сеть. В последние годы она была значительно сокращена. Также в городе имеются развитые сети автобусного и троллейбусного сообщения. Значительный объём перевозок выполняется маршрутными такси.

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

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

Культура. Научный потенциал.

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

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

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

художественно-промышленная академия имени Штиглица, Санкт-Петербургское художественное училище имени 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), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: Петербургский трамвайно-механический завод, автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая, лёгкая, полиграфическая промышленность.

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

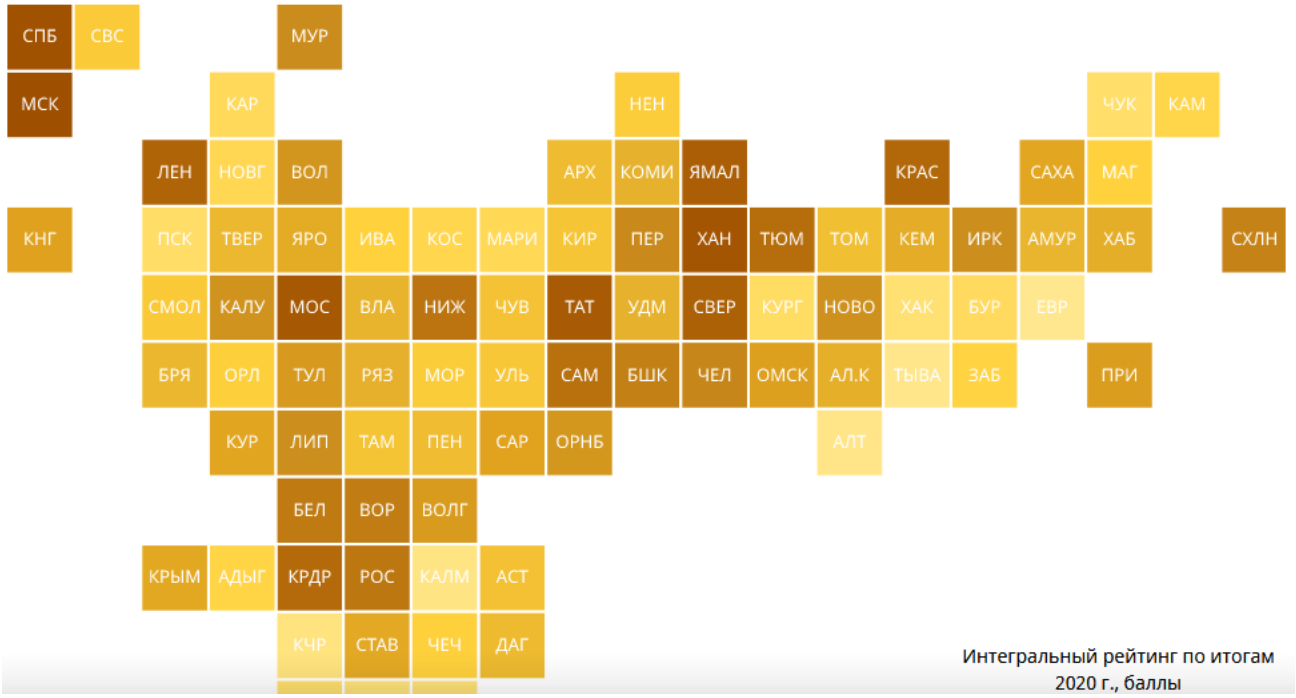
Загрязнение почв в городе весьма значительно, имеет долгую историю и преимущественно техногенный характер. Среди загрязняющих элементов – олово, свинец, цинк, вольфрам, кобальт и другие. Новые районы города, удаленные от старых промышленных зон, загрязнены относительно меньше.

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 2020 года.

РЕЙТИНГ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ СУБЪЕКТОВ РФ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА



Интегральный рейтинг по итогам 2020 г., баллы

Место по итогам 2020 г.	Регион	Интегральный рейтинг по итогам 2020 г., баллы	Место по итогам 2019 г.	Интегральный рейтинг по итогам 2019 г., баллы
1	Москва	83,929	1	88,980
2	Санкт-Петербург	80,347	2	85,549

Источник: РИА Рейтинг, https://riarating.ru/infografika/20210531/630201353.html

7.2.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-октябре 2021 года

Оборот организаций в действующих ценах в Санкт-Петербурге в январе-октябре 2021 года увеличится на 45,3% относительно соответствующего периода прошлого года, в Ленинградской области - на 23,7%. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение. В области - обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-октябре 2021 года по сравнению с январем-октябрём 2020 года составил 107,2%. При этом по всем разделам промышленности наблюдалась положительная динамика. В Добыче полезных ископаемых рост промышленного производства за период составил 35,2%, в Обрабатывающих производствах - 5,7%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха - 13,7%, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 13,3%.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 83,5% промышленности города, положительное значение индекса за период обусловлено увеличением выпуска компьютеров, электронных и оптических изделий - на 15%, продукции металлургических производств - на 13, неметаллической минеральной продукции - на 13, машин и оборудования - на 12, резиновых и пластмассовых изделий - на 7, пищевых продуктов - на 6%.

Положительная динамика производства за период наблюдалась по девятнадцати классам обрабатывающих

производств из 23-х, участвующих в расчете ИПП.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-октябре 2021 г. по сравнению периодом прошлого года составил 107,1%.Положительная динамика за период наблюдалась в Обрабатывающих производствах (рост на 7,4%), в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха (рост на 6,6%),в Водо-снабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (рост на 5,3%). В Добыче полезных ископаемых и в зафиксировано снижение на 2,2%.

В области рост в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 78,9% промышленности, был обусловлен увеличением объема производства табачных изделий - на 12%, бумаги и бумажных изделий - на 11,пищевых продуктов - на 9,резиновых и пластмассовых изделий - на 9,машин и оборудования - на 7,5 %.

Положительная динамика производства за период наблюдалась в семнадцати классах обрабатывающих производств из 24-х, участвующих в расчете ИПП.

Строительство

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе - октябре 2021 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уменьшился на 10,9% и 10,2% соответственно, и составил 349,0 млрд. рублей по городу и 154,6 млрд. рублей по области. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2020 года по Санкт-Петербургу - 89,1%, по Ленинградской области - 89,8%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 637,3 млн. рублей, в Ленинградской области на 463,5 млн. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2020 года составил 148,5% по городу и 101,9% по области.

Ввод в действие жилых домов в январе - октябре текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области вырос в 1,9 и 1,6 раза соответственно, и составил 2847,1 тыс. кв. м жилой площади (58,6 тыс. квартир) в городе и 2970,8 тыс. кв. м жилой площади (36,3 тыс. квартир) в области.

Ввод в действие жилых домов, построенным населением за счет собственных и при-влеченных средств, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области вырос в 1,5 и 2,3 раза со-ответственно, и составил 193,7 тыс. кв. м. (979 домов) в городе и 2042,6 тыс. кв. м. (14,9 тысяч домов) в области.

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Московский район - 566,5 тыс. кв. м, Приморский район - 549,2 тыс. кв. м, в Ленинградской области - Всеволожский район - 1236,5 тыс. кв. м. (41,6% от общего ввода по области) и Ломоносовский район - 520,0 тыс. кв. м, из которых 68,8% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В январе - октябре 2021 года за счет нового строительства и реконструкции в Санкт- Петербурге введены в действие 134 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры, в Ленинградской области введено в действие 146 объектов.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе-октябре 2021 года составил 86,5 млрд. рублей, по сравнению с уровнем января-октября 2020 года увеличился на 0,2%.

Потребительский рынок

За январь-октябрь 2021 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года обо-рот оптовой торговли вырос в городе в 1,6 раз, в области на 8,3%. Оборот розничной торговли увеличился в городе на 16,2%, в области на 10,4%. Оборот общественного питания вы-рос в городе на 41,9% , в области на 31,2%.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2021 года по сравнению с январем-сентябрем 2020 года по Санкт-Петербургу и Ленинградской области увеличился на 0,3% по городу и на 0,8% по области и составил соответственно 511,9 млрд. рублей и 248,0 млрд. рублей.

В городе 55,7% инвестиций приходится на закупку машин и оборудования (включая хозяйственный инвентарь и другие объекты), в области 60,3% - составляют инвестиции на строительство зданий и сооружений, включая расходы на улучшение земель.

Основным источником финансирования по Санкт-Петербургу являются собственные средства организаций (62,0%), по Ленинградской области -привлеченные средства - 55,0% от общего объема инвестиций.

Основная доля инвестиций по городу направлена на: обрабатывающие производства (18,9%), транспортировку и хранение (14,7%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (12,6%); по области - транспортировка и хранение (33,0%), обрабатывающие производства (31,3%), обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха (12,8%).

Цены

В январе-октябре 2021 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 106,4% (в январе-октябре 2020 года - 103,2%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 107,3% (в январе-октябре 2020 года - 102,7%), непродовольственные товары - 106,7 (в 2020 году - 103,9), на платные услуги

населению - 105,2% (102,9%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-октябре 2021 года составил 106,1% (в январе-октябре 2020 года - 102,6%). Прирост цен на продовольственные товары составил 8,5% (в январе-октябре 2020 года - 2,3%), на непродовольственные товары - 5,2 (при этом в январе-октябре 2020 года прирост составил - 2,6), платные услуги населению стали дороже на 3,7% (2,9%).

В октябре т.г. ИПЦ в городе и области одинаково - 101,2%.

Платные услуги

Платных услуг населению оказано в городе на 499 млрд. рублей, 122,7% к соответствующему периоду прошлого года, в области - на 76 млрд. рублей, 111,5%.

Максимальные темпы роста в Санкт-Петербурге зафиксированы на бытовые услуги - их оказано в 1,9 раза больше объёмов января-октября прошлого года, в Ленинградской области - на услуги специализированных средств размещения, на 40,5% больше.

Рынок труда

В сентябре 2021 года по сравнению с сентябрем 2020 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт- Петербурге на 2,4%, в Ленинградской области - на 0,9%.

Численность официально зарегистрированных безработных с октября 2020 года по октябрь 2021 года уменьшилась в городе на 76,3%, в области - на 83,7%. Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2021 года составил в Санкт-Петербурге 0,8%, в Ленинградской области 0,5% к численности рабочей силы (на конец октября 2020 года, как в городе, так и в области 3,4%).

Заработная плата работников

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2021 года, составила в городе 74608 рублей, в области - 51137 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с сентябрем 2020 года увеличилась в городе на 3,3%, в области - на 1,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2021 года составила в Санкт-Петербурге 18,8 млн. рублей, в Ленинградской области - 0,5 млн. рублей. По сравнению с 1 октября 2021 года объем задолженности в городе снизился на 62,5%, в области увеличился в 25,4 р. и по сравнению с 1 октября 2020 года снизился в городе на 78,1%, в области - на 87,5%.

Демография

За январь-сентябрь 2021 года численность населения уменьшилась в Санкт-Петербурге на 12,8 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 13,8 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 октября 2021 года в городе она составила 5371,5 тыс., в области - 1906,5 тыс. человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/PRESS_102021.pdf

7.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

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

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

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

7.3.1. Определение сегмента рынка

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

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

- помещения свободного назначения;
- помещения офисного назначения;
- помещения производственно-складского назначения;
- парковочные места[1];
- апартаменты.

Функциональное назначение нежилого помещения определяется либо назначением здания, в котором оно находится (специализированные[2] и неспециализированные[3] 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.

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

Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке

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

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

[2] 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.

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

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

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

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

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

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

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

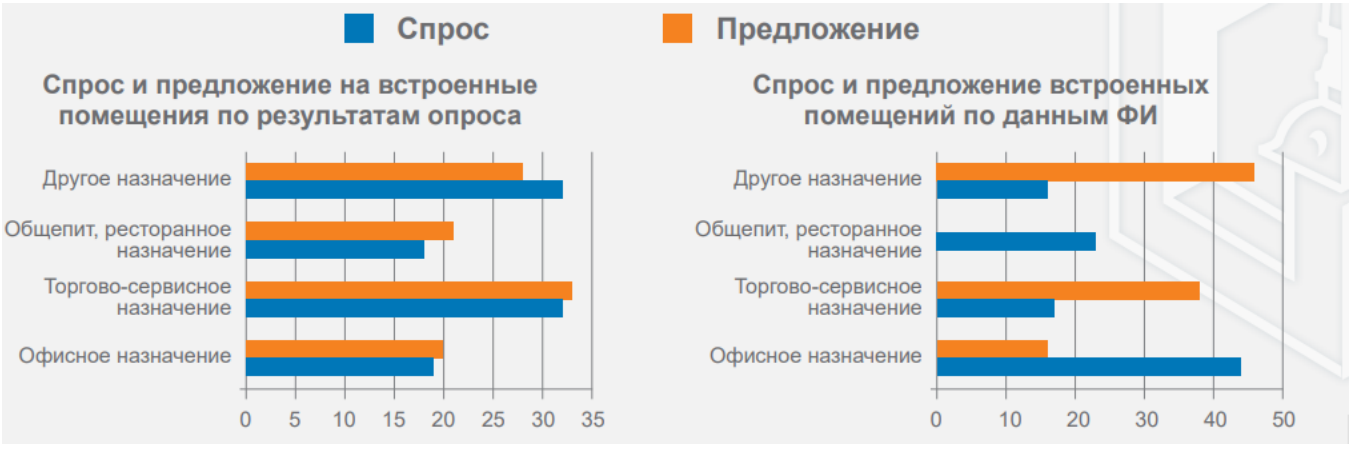
Обычно съемщиками встроенно-пристроенных помещений являются начинающие небольшие компании и частные предприниматели. Как правило, это субъекты с небольшими финансовыми возможностями, которым не требуются просторные площади. Также встроенные помещения могут быть востребованы и крупными компаниями сферы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

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

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

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

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



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

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

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

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

Интерес к коммерческим площадям в новостройках остается стабильным, но разнородным. В минувшем году часть застройщиков отмечали рост активности со стороны покупателей, другие указывали на возросшие объемы предложения, которые требуют больших усилий для их реализации (особенно это касается Мурино).

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

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

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

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

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

Офисная недвижимость

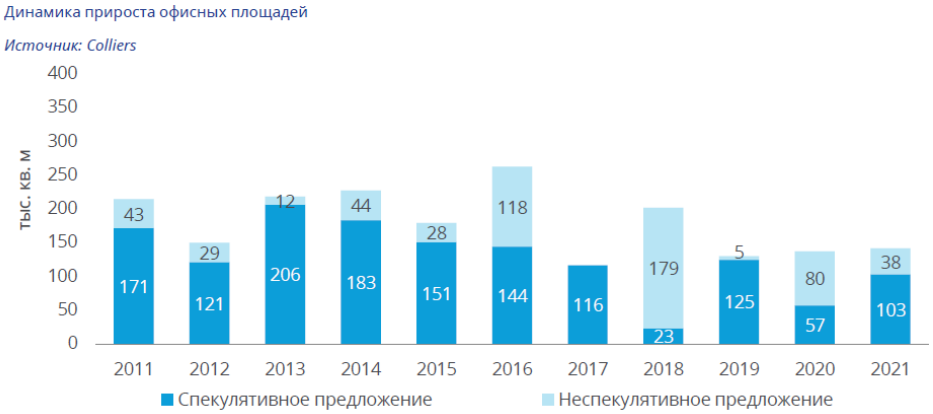
Сегодня на рынке офисных помещений Петербурга есть как качественные площади, представленные в бизнес-центрах, так и непрофильные помещения: встроенные и в административных зданиях. Несколько особняком располагаются отдельно стоящие здания, как правило, рассчитанные на нужды одного собственника или арендатора.

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

В октябре Российская гильдия управляющих и девелоперов утвердила новую систему классификации офисных объектов, в том числе упраздняющую класс С. Также уточнены требования для классов А и В+, например, появились требования, связанные с экологией и энергетической эффективностью. Новые стандарты будут действовать с 2022 г.

По оценке Colliers International, общий объем качественных офисных площадей на конец 2021 г. составил 3,82 млн. кв.м.

За прошедшие 12 месяцев общий объем офисных площадей в Санкт-Петербурге пополнился на 141 370 кв. м, достигнув отметки 3,82 млн кв. м. Превалирующую часть построенных офисов 73% (102 860 кв. м) составили спекулятивные бизнес центры, в отличие от 2020 г., когда объем такого предложения был равен 42%, или 57 000 кв. м. В структуре нового офисного предложения 2021 г. Две трети площадей относятся к классу А. В числе примеров БЦ этого класса, введенных в эксплуатацию в прошлом году: БЦ «Максидом» (GLA 24 550 кв. м), БЦ Ferrum I (GLA 7 160 кв. м), БЦ «Премьер» (GLA 5 820 кв. м). Среди новых зданий класса В можно отметить БЦ «Собрание 2» (GLA 14 000 кв. м), БЦ «Атлас Сити» (1 й корпус, GLA 10 140 кв. м).



Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продемонстрировал признаки восстановления после кризиса, вызванного пандемией COVID 19. Возросла активность арендаторов, что поспособствовало снижению вакантности на рынке, а также активизации девелоперов в части вывода на рынок новых проектов.

В 2022 году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 360 тыс. кв.м офисных площадей. В спекулятивном сегменте прирост составит 276 тыс. кв. м (в 2,5 раза выше показателя 2021) при условии соблюдения сроков строительства.

КРУПНЫЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В 2021

Объект	Арендопригодная площадь, м^2
Максидом	24 500
Собрание, 2 оч.	15 400
Элкус, 2 оч.	10 800
Атлас Сити, 1 оч.	8 600
Феррум	7 200
Пономарев Центр	6 700

По данным аналитиков компании АйБи ГРУПП, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец года с составляет ок. 3 837 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 712,61 кв. м на 1 тысячу человек). Эксперты отмечают небольшой дефицит предложения в классе А.

Источник: АйБи ГРУПП

По данным компании АйБи ГРУПП, доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет чуть более 1%. Более половины предложения приходится на объекты площадью менее 500 кв. м.

После замедления 2020 г. в прошлом году арендаторы возобновили активность на рынке. Объем чистого поглощения в 2021 г. составил 180 500 кв. м, что почти на треть превышает результат предыдущего года.

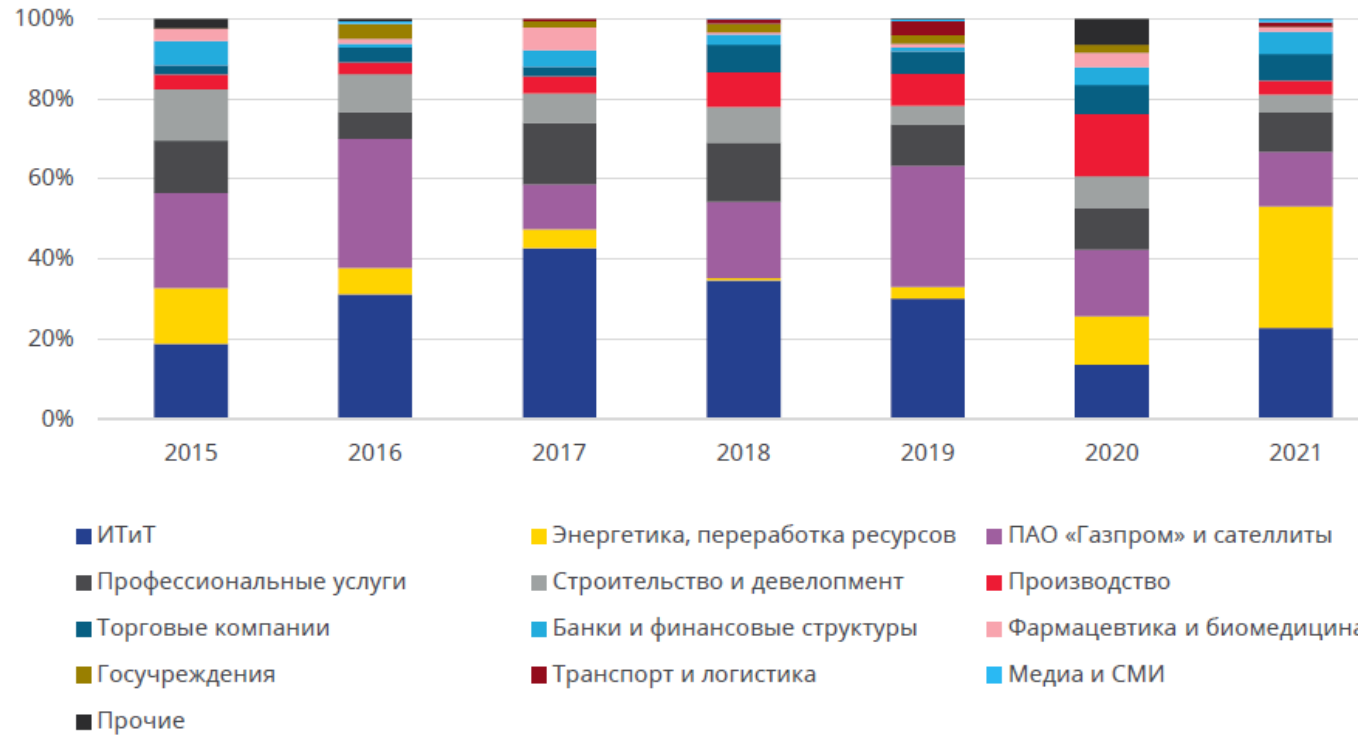
В дополнение, в последние три квартала года объем чистого поглощения носил исключительно рыночный характер.

В распределении сделок максимальную долю 30% сформировал сегмент энергетики и переработки ресурсов. Такое лидерство стало возможным благодаря приобретению компанией «Россети Ленэнерго» офисных площадей в бизнес центре «Балтийский деловой центр». Это крупнейшая для петербургского рынка сделка с конечным пользователем по покупке офисного объекта. После сравнительного затишья 2020 г. на втором месте оказался сегмент ИТиТ с долей 23% от объема сделок. Структуры ПАО «Газпром» немного сократили активность на рынке аренды по сравнению с предыдущими годами, расположившись в структуре сделок на третьем месте с долей 14%. Стоит отметить, что три вышеупомянутых сегмента совокупно формировали более 60% спроса на офисы в последние несколько лет, за исключением 2020 г., когда активность на рынке в целом была низкой. Таким образом, в 2021 г. мы наблюдали возвращение ключевых драйверов спроса на лидирующие позиции.

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 2021, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 255 тыс. кв.м (+14,7% к 2020).

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Colliers



Рост спроса привел к снижению среднего уровня вакантности и возвращению его к допандемийным значениям: по итогам 2021 г. уровень вакантности составил 5,6%, что на 1 п.п . меньше, чем в предыдущем году, и сопоставимо с показателем на конец 2019 г. (5,5%). В абсолютном выражении незанятыми остаются около 213 тыс. кв. м, тогда как в 2020 г. объем свободных офисов был на уровне 240 тыс. кв. м. При этом в 2021 г. в классе А мы наблюдали увеличение

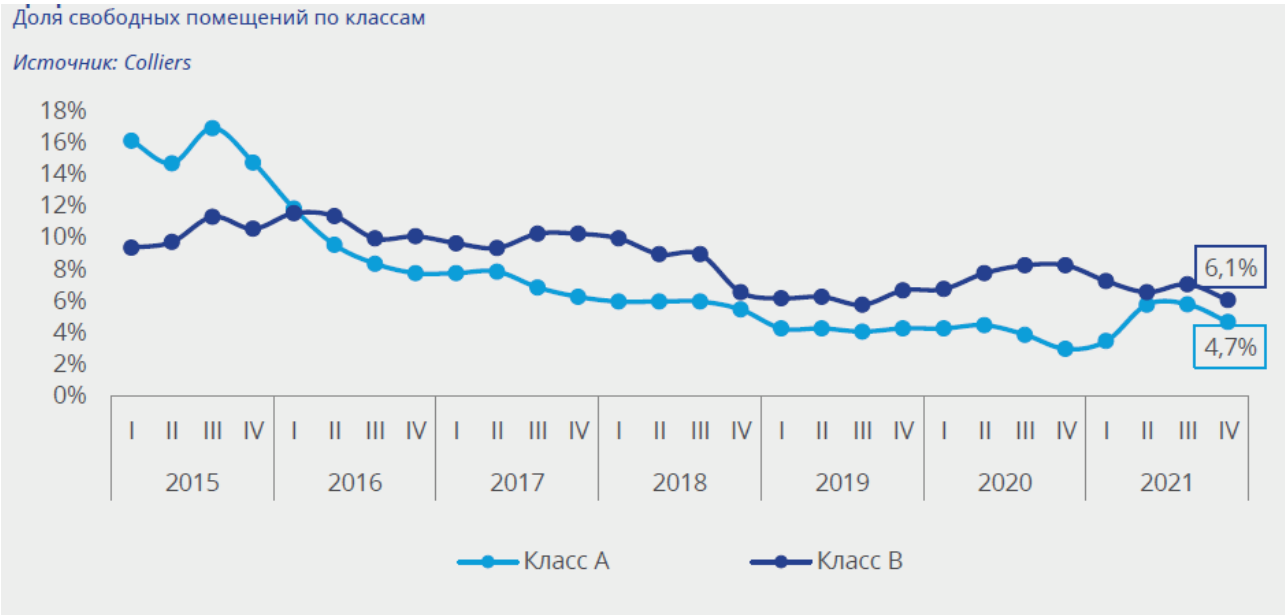
доли свободных площадей с 3,0% до 4,7% прежде всего за счет прироста предложения в этом сегменте спекулятивными бизнес-центрами.

В классе В доля свободных помещений, напротив, сократилась сразу на 2,2 п.п ., до 6,1%.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ ОФИСОВ, 2021

Арендатор	Площадь, м²	Бизнес-центр	Класс
Яндекс	4 811	Феррум	A
Газпром Инвестиции Инжиниринг *	4 518	Тусар	B
Совкомбанк Страхование	4 000	Сенатор	B
Подразделение Газпром *	3 437	Келлерман Центр	B
IT-компания*	3 129	Обводный 28	B

*брокер сделки – Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



По данным аналитиков компании АйБи ГРУПП, среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец III квартала 2021 г. составляет до 87%, для класса В – 84,5%.

Активность спроса на рынке офисных площадей растёт, но пока ещё не достигла значений 2019 г.

Эксперты прогнозируют дальнейший рост. Участники рынка начали говорить об окончании «эффекта пандемии». Однако показатели рынка не дают с уверенностью утверждать, что начавшийся небольшой рост будет стабильным.

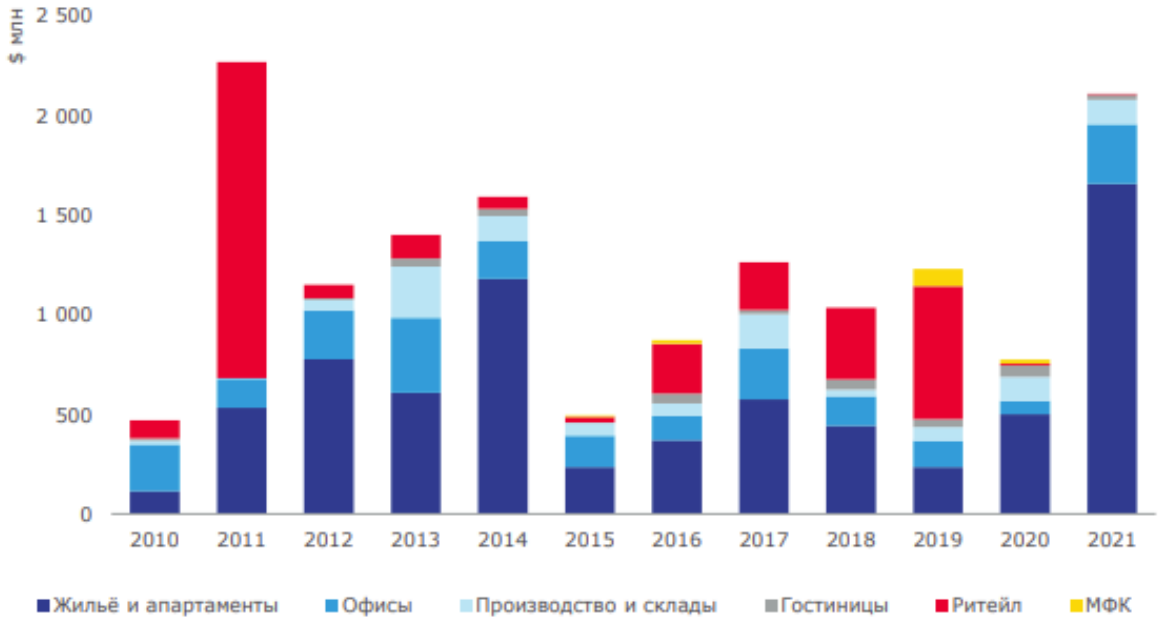
Цены, ставки аренды, доходность на рынке офисной недвижимости

Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков, за 2021 г. составил около $2,1 млрд и стал рекордным за десятилетие, приблизившись к показателю 2011 г.

Офисный сегмент в 2021 г. показал высокую активность — 69% от объема вложений в существующие активы, или $255 млн. Ключевыми сделками стали покупка корпорацией «Стерх» бизнес-центра «Технополис Пулково» (43 000 кв. м) и приобретение «Россети Ленэнерго» долей в «Балтийском деловом центре». Также холдинг «Империя» продолжает развивать сеть офисных центров «Сенатор», приобретая исторические здания в центральных районах города для их дальнейшего преобразования в качественные объекты, — с начала 2021 г. портфель компании пополнился пятью зданиями площадью более чем на 50 тыс. кв. м.

Динамика объема инвестиций

Источник: Colliers



Ключевые сделки по приобретению существующих активов в 2021 г.

Источник: Colliers

Тип недвижимости	Наименование / Адрес	Покупатель	Площадь
Гостиницы	Courtyard by Marriott Vasilievsky / 2-я линия В.О., 61/30	Конфиденциально	16 200
Офисы	«Технополис Пулково» / Пулковское ш., 40	Корпорация «Стерх»	43 135
Офисы	«Балтийский деловой центр» / Гаккелевская ул., 21	«Россети Ленэнерго»	42 000
Офисы	Миллионная ул., 6	Холдинг «Империя»	15 100
Офисы	Медиков пр-т, 7	Холдинг «Империя»	15 000
Офисы	Миллионная ул., 5	Холдинг «Империя»	11 700
Офисы	Одоевского ул., 24	Холдинг «Империя»	9 463
Офисы	Большая Морская ул., 32	Холдинг «Империя»	2 783

Впрочем, итоговые цифры у аналитиков разнятся. По оценкам Knight Frank St Petersburg, общий объём сделок по аренде и купле–продаже качественной офисной недвижимости составил 330 тыс. кв.м. Bright Rich|CORFAC International оценивает не сделки, а спрос. И он, по мнению компании, достиг в прошлом году 447,8 тыс. кв.м. Впрочем, и та и другая цифры на 30% выше, чем годом ранее.

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

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

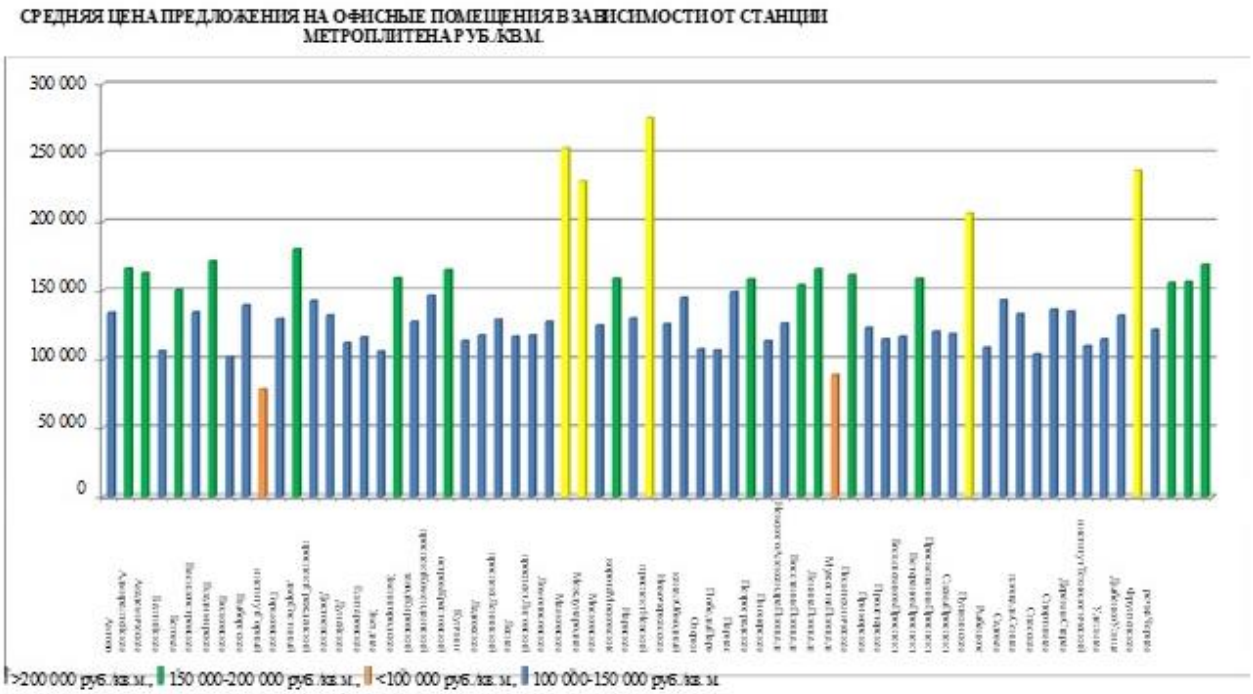
Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб/кв.м ПО ДАННЫМ ФИ

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

Влияние индивидуальных особенностей объекта на цену

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

Средняя цена предложения на офисные помещения в Петербурге по итогам 1 квартала 2021 года составила 143 376 руб./кв.м. А самая высокая средняя цена предложения по продаже зафиксирована в районе станции метро "Невский проспект" и составляет 275 485 руб./кв.м, среди административных районов "р-он Адмиралтейский" - 171 000 руб./кв.м. Среди классифицированных офисных помещений на первом месте офисные помещения класса "А+" со средней ценой предложения 171 415 руб./кв.м.



По итогам 2021 г. уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105,3-110,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 770-870 руб./кв.м в мес. (данные «АйБи ГРУПП).

В истёкшем квартале состоялась одна крупная сделка по продаже офисной недвижимости: в декабре компания «Huawei» купила БЦ «Кантемировский» на Аптекарской наб., 12, площадью около 50 тыс. кв. м. По экспертной оценке сумма сделки составила 5 млрд. руб. (ок. 100 тыс. руб./кв. м здания). Предполагается, что покупатель проведёт реконструкцию бизнес-центра с целью создания исследовательского центра и повышения класса офисных площадей (на сегодня - это класс С).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; в том числе аренда 4,52 тыс. кв. м в БЦ «Тусар» на Пионерской ул., 34, класс В+ (практически вся площадь бизнес-центра). Арендатор — «Газпром Линде Инжиниринг».

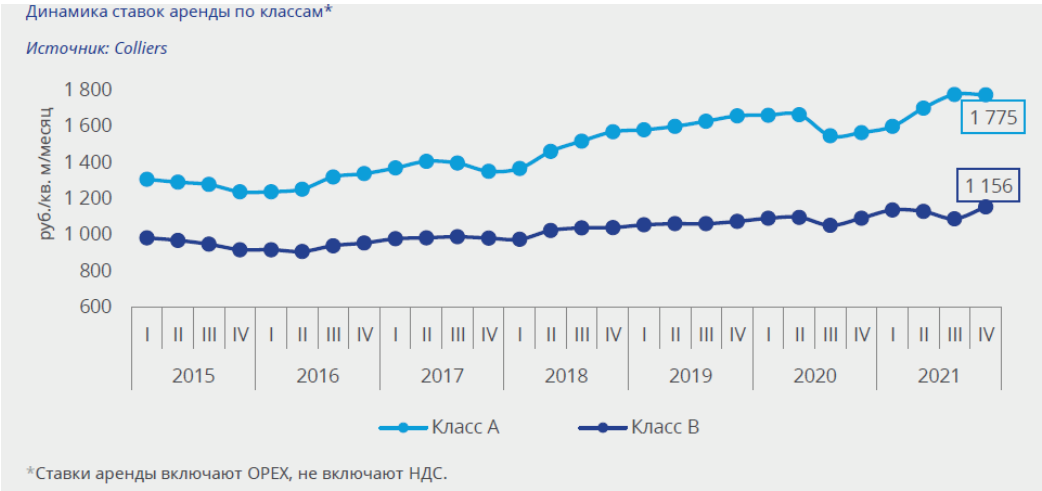
Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Кантемировский" (Аптекарская наб., 12; 50 тыс. кв. м; класс С)	декабрь	"Huawei"	Экспертная оценка: 5 млрд руб. (ок. 100 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
1,4 тыс. кв. м в БЦ "Leader Tower" (пл. Конституции, 3, к. 2; общая площадь 48,97 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	"Черкизово"	Уровень ставок в БЦ: 1300–1700 руб./кв. м в мес.
1,13 тыс. кв. м в БЦ "Аэроплаза" (Стартовая ул., 8А; общая площадь 32,28 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	"Икс 2"	Средний уровень ставок в БЦ – 1850 руб./кв. м в мес.
4,52 тыс. кв. м в БЦ "Тусар" (Пионерская ул., 34; 5 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	"Газпром Линде Инжиниринг"	Средний уровень ставок в БЦ – 1280 руб./кв. м в мес.

Источник: АйБи ГРУПП

По данным Colliers International, ставки аренды за прошедшие 12 месяцев показали уверенный рост. В классе А прирост составил 13,3% средневзвешенная ставка аренды поднялась до 1 775 руб./кв. м/месяц. В объектах класса В годовое увеличение средней ставки составило 5,7%, достигнув 1 156 руб./кв. м/месяц. Рост инфляции в совокупности с возросшим спросом и ограниченным выбором качественных помещений в центральных локациях являлся драйвером повышения ставок, однако данный тренд привел к увеличению сроков экспозиции офисных блоков в аренду, в особенности в высококлассных проектах.



Несколько иная информация в исследовании Maris | Part of the CBRE, так средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец 2021 года составляла 2 140 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 2021 наблюдался рост запрашиваемых арендных ставок в офисных центрах класса А. Валовый прирост по итогам года достиг уровня +11,5%.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 390 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы. Ценовые индикаторы в офисных центрах класса В за год увеличились в среднем на 6,1%.

Источник: Maris Properties

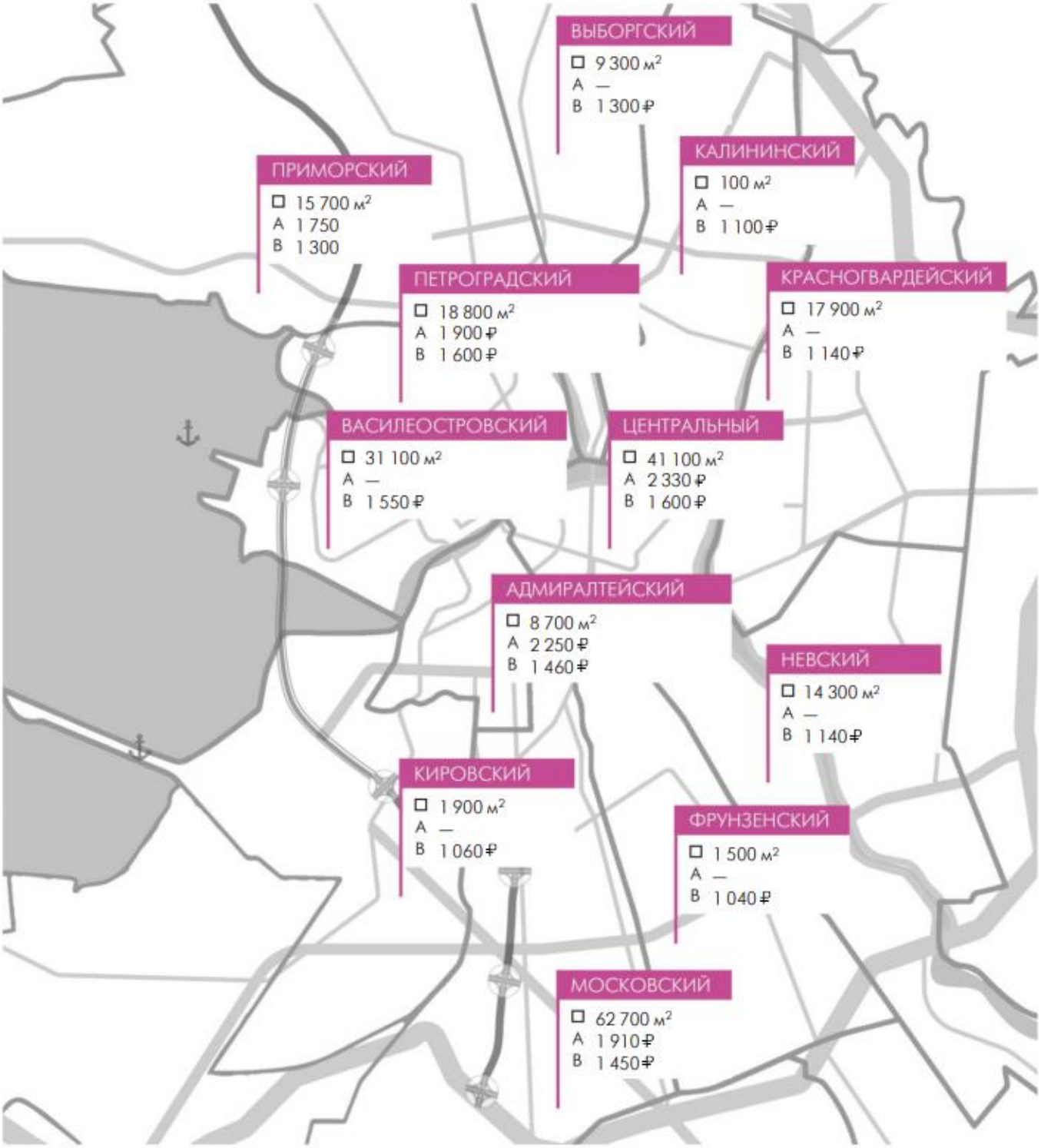
По информации Knight Frank St Petersburg, в классе А средневзвешенная арендная ставка увеличилась на 9,9% и составила 2 309 руб. / м2 / месяц. В бизнес–центрах класса В — 1 524 руб. / м2 / мес. (+16,3%).

По оценке Colliers International, в распределении по размеру арендованных офисов наиболее востребованными в 2021 г. были офисы площадью 250-500 кв. м, составившие 29% от числа сделок. Офисные блоки такого размера пользовались высоким спросом среди компаний из сектора профессиональных услуг, строительства и торговли.

Средняя площадь сделок по аренде, по данным Bright Rich|CORFAC International, в 2021 году составила 560 кв.м, по продаже — 3 990 кв.м. Арендаторы и покупатели чаще выбирали офисы в Центральном районе Петербурга. Общий объём сделок здесь 25% от общего объёма поглощения за год. По формату аренды, как и в 2020 году, наиболее востребованы офисы площадью от 100 до 250 кв.м. С ними было заключено 44% сделок за период.

ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 2021

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

При этом все эксперты сходятся, что ставки аренды продолжат расти. Это обусловлено как удорожанием стоимости строительства и отделки помещений, так и сохраняющимся высоким спросом со стороны арендаторов.

Эксперты отмечают тенденции российского рынка, соответствующие мировым трендам. Чаще всего называют гибкий подход к размещению; готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению. Особо выделяется направление по созданию общественных пространств в новых проектах. Интерес

девелоперов вызывают многофункциональные проекты, в которых есть всё необходимое для жизни и работы сотрудников. Также во время пандемии вырос спрос на гибкие рабочие пространства (и, соответственно, на гибкие условия арендной платы за них).

Пандемия внесла коррективы в формат работы. Гибридный формат стал популярной практикой для многих компаний, при этом ряд компаний использует целиком удаленный режим работы. Часть арендаторов сократили занимаемые ранее площади, однако нельзя назвать этот факт повсеместным.

Спрос на офисы увеличивается и, даже при долгосрочном переходе на гибридный режим работы, корпоративные арендаторы стараются не сокращать размеры своих офисов, а трансформировать возникающие «излишки» с учетом улучшения функциональности и качества.

Крупные компании из банковского, энергетического и IT-секторов рынка формируют запросы на расширение своих офисов, однако опций для аренды крупных блоков не так много. В этой связи собственники бизнес-центров рассматривают возможность расселения текущих «небольших» арендаторов для сдачи объекта целиком одному клиенту. Другой вариант — компании ожидают окончания строительства бизнес-центров в близкой к своей текущей локации, арендуя там дополнительные офисы либо полностью переезжая с увеличением занимаемой площади.

Сегмент коворкингов и сервисных офисов продолжает активно развиваться. Пандемия придала дополнительный импульс росту проектов в этом сегменте — гибкость по условиям и срокам аренды является важным плюсом как для частных, так и для корпоративных арендаторов.

Торговая недвижимость

В 2021 г. рынок street retail стабилизировался после резкого всплеска вакантности, наблюдавшегося в предыдущем году. В результате увеличения туристического потока, особенно в летний сезон, и, как следствие, активизации спроса на помещения в формате торговых коридоров, объём свободного предложения за 2021 г. снизился на 24% (до 48,5 тыс. м²).

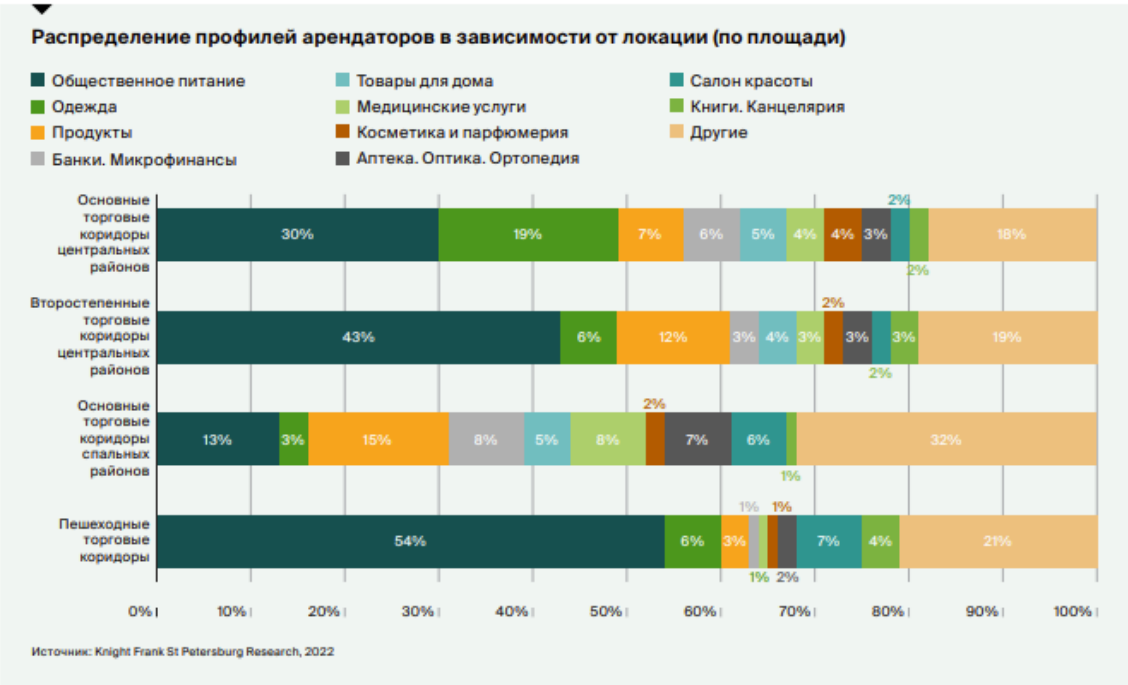
По итогам декабря 2021 г. доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах Петербурга составила 10,2%, что на 5,5 п.п. ниже уровня аналогичного периода 2020 г. Количество вакантных помещений за 12 месяцев уменьшилось на всех основных улицах, однако наиболее существенное снижение продемонстрировали такие магистрали, как Большой проспект П.С., улицы Рубинштейна и Большая Конюшенная и Старо-Невский проспект. Невский проспект, также показавший сокращение доли незанятых помещений (на 1,5 п.п. г/г, до 13,5%), восстанавливается медленнее других коридоров ввиду максимального оттока арендаторов в 2020 г.

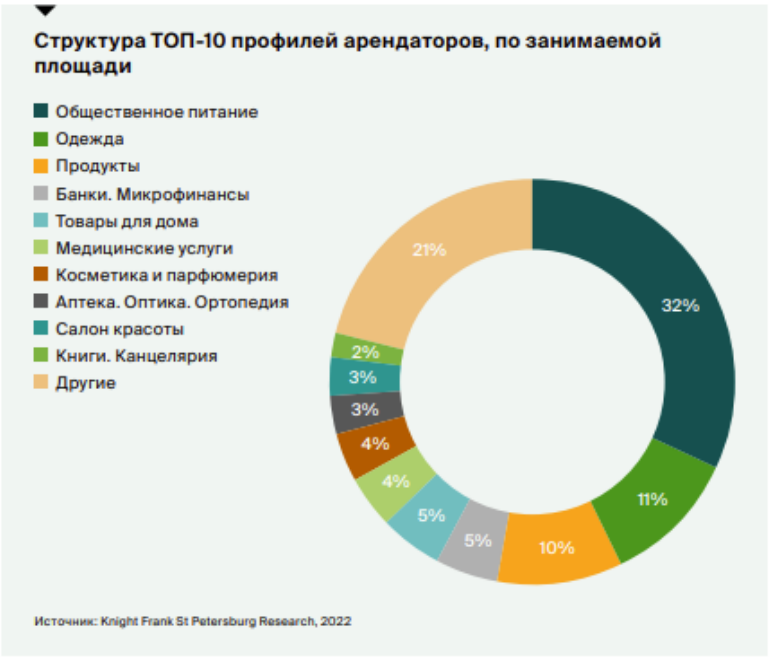
Положительная динамика по сравнению с допандемийным уровнем вакантности наблюдалась на Большом проспекте П.С. (–3,3 п.п. к 2019 г.), улице Рубинштейна (–3,6 п.п.) и Старо-Невском проспекте (–0,4 п.п.), что обусловлено оживлением спроса арендаторов на эти локации в 2021 г.

При этом в количественном выражении разительное преимущество числа открытий над закрытиями мы увидели на Большом проспекте П.С. (45 против 26) и на СтароНевском проспекте (50 против 32).

Ограничения, принятые властями города в течение 2021 г., для самой многочисленной группы в структуре арендаторов стритритейла — предприятий общественного питания — включали сокращенное время работы, уменьшенную заполняемость, а также непродолжительный запрет на обслуживание внутри помещений (с 30 октября по 7 ноября).

По итогам 2021 г. суммарный объём площадей формата street retail составил 531,6 тыс. м².





В 2021 г. на ключевых магистралях состоялось в общей сложности 161 открытие, при этом освободилось 114 помещений, почти половина из которых снова была занята арендаторами. 39% закрытий пришлось на сегмент общественного питания. Так, например, на Невском закрылись такие заведения, как «Библиотека вкусов» и «Буше», на ул. Рубинштейна — Crazy Sushi, на Старо-Невском прекратил работу «Север-Метрополь».

Общий уровень ротации за последний год составил 9%, что является нормальным среднегодовым значением. Лидерами по темпам сменяемости арендаторов стали Невский и Старо-Невский проспекты — за год вывески сменились у каждого девятого и десятого помещения соответственно.

Стоит отметить, что сравнительно невысокая ротация связана со стабилизацией рынка стрит-ритейла.

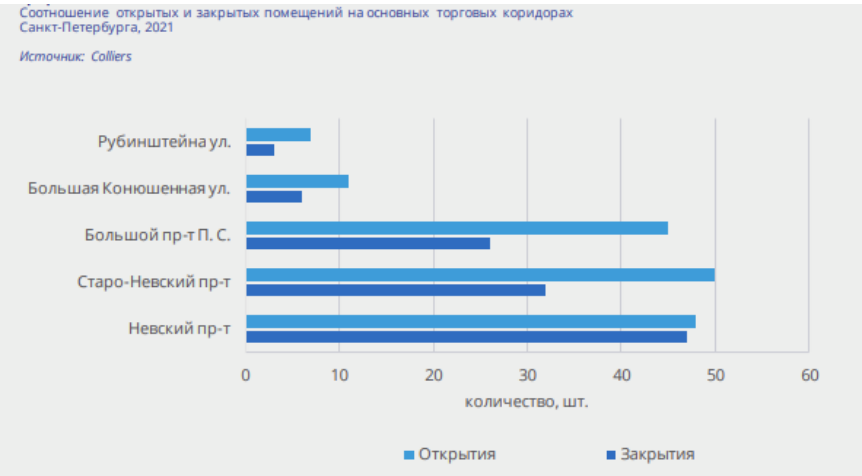
При этом количество арендаторов, занявших свободные помещения в 2021 г., в 2 раза превосходит результат 2019 г. и на 17% выше, чем в 2020 г. Примечательно, что на основных торговых коридорах центральных локаций ротация выше, чем в спальных районах.

Порядка трети открытий в 2021 г. составили заведения общественного питания, однако доля этого сегмента в структуре арендаторов ключевых торговых магистралей незначительно скорректировалась: с 37% в 2020 г. до 36% в 2021 г. Среди наиболее интересных новых кафе и ресторанов можно выделить: «Чача Фокачча», бар «Цыпа Моя», (оба появились на Невском проспекте), «Трудовые будни» и White Point (ул. Рубинштейна), ресторан Hobz (СтароНевский проспект), «Френдс» (Большой проспект П.С).

Сегмент одежды и обуви, напротив, в 2021 г. слегка увеличил долю в структуре арендаторов на 1 п.п., до 22%. Крупнейшими и самыми заметными для рынка открытиями стали первые в Санкт-Петербурге бутики брендов H&M Group — COS и & Other Stories, рядом с ними также начал работу H&M Home (Большой проспект П.С.). Российский fashionбренд 12 Storeez запустил сразу два бутика в центре города — на Большом проспекте П.С. и Б. Конюшенной ул. Помимо этого, на Старо-Невском проспекте ожидается открытие бутиков Philipp Plein и Hermès.

Профиль медицинских товаров остается одним из самых стабильных и не подверженных пандемийным колебаниям.

Новые аптеки и оптики появились на Большом проспекте П.С., Невском и Старо-Невском проспектах, что позволило сегменту нарастить присутствие в распределении арендаторов с 5% до 6%.



На конец 2021 г. общий объём вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 48,5 тыс. м², это на 24% ниже итогов 2020 г. Доля вакантных площадей составила 9,1%, уменьшившись по сравнении с прошлым периодом на 3,0 п. п.

На основных и второстепенных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец 2021 г. составила 9,4% и 9,6% соответственно. Наибольшее снижение объёма свободного предложения (на 56%) отмечено на Большом пр-те П. С. ввиду высокой популярности торгового коридора у ритейлеров различного профиля и на Среднем пр-те В. О. (на 79%), что связано с высокой востребованностью данной локации. В числе улиц с наибольшей вакансией стоит отметить Загородный пр-т – 19,9%, Владимирский пр-т – 15,8%, Каменноостровский пр-т – 14,4%.

Цены, ставки аренды, доходность на рынке торговой недвижимости

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg проанализировали итоги 2021 года в сегменте стрит-ритейл. Результаты исследования говорят о том, что рынок встроенных коммерческих помещений в значительной степени восстановился после введенных ограничительных мер, которые действовали ранее.

Основные показатели. Динамика*

	Средний размер помещения, м²	Доля вакантных площадей (% от м²)	Изменение доли вакантных площадей 2021/2020, п. п.	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	136	9,4 ▼	-2,6	9,2 ▼	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	107	9,6 ▼	-3,4	9,6 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85	7,6 ▼	-2,8	7,6 ▼	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	97	9,1 ▼	-3,6	11,7 ▼	Общественное питание

Основные торговые коридоры центральных районов – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: Б. Морская ул., Б. Конюшенная ул., Рубинштейна ул., Владимирский пр-т, М. Морская ул., Маяковского ул., Восстания ул., Кирочная ул., Загородный пр-т, Гороховая ул., Садовая ул., Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, Некрасова ул., Жуковского ул., Белинского ул.

Пешеходные торговые коридоры – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая ул., 1-я Советская ул., Тележный пер., М. Конюшенная ул., 6–7-я линии В. О.

Основные торговые коридоры спальных районов – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объём жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Комендантский пр-т, Просвещения пр-т.

* в сравнении с итогами 2020 г.

** при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

В 2022 г. рынок стрит-ритейла, скорее всего, полностью восстановится после потрясений 2020 г., особенно в части коммерческих условий в преддверии проведения летних мероприятий и в связи с планируемым туристическим потоком в город. Ожидается увеличение интереса к рынку Санкт-Петербурга со стороны региональных операторов.

В случае сохранения части ограничительных мер или введения новых в отношении сектора общественного питания многие из участников рынка будут к ним готовы, т. к. уже адаптировалась к современным условиям ведения бизнеса.

Наименьшим колебаниям по уровню вакансии и ротации подвергнутся объекты в спальных районах города за счет стабильного трафика со стороны жителей.

По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,4-136,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 880-1180 руб./кв. м в мес.

Руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерий Трушин говорит, что из пандемии рынок вышел со средневзвешенным показателем вакантных площадей на уровне 15% по рынку. При этом он отмечает, что сегмент общепита в среднем просел вдвое больше: "Мы недосчитались 30% заведений. На текущий момент с учётом снятых ограничений показатель вакантности в среднем по рынку уменьшился до 9%, в общепите - до 15%".

Согласно данным Colliers International, запрашиваемые ставки аренды стабилизировались и вышли на тренд укрепления в течение 2021 г. — минимальные границы ставок на доступные помещения увеличились на всех основных магистралях. Наиболее качественные помещения довольно быстро были заняты новыми арендаторами. Как результат, в экспозиции представлены не самые дорогие лоты, что в целом снижает верхнюю границу анонсируемых цен.

Структура распределения помещений по площади не изменилась. Наиболее востребованы помещения площадью менее 100 м² (64% всех площадей на рынке). 26% предложения составляют помещения от 100 до 200 м². Остальные 11% приходятся на помещения больших размеров – от 500 м² и выше.

Снижение вакансии, активный спрос на помещения стимулируют постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. В целом по рынку наблюдается положительная динамика изменения арендных ставок. Основное увеличение – от 7% до 10% – пришлось на середину 2021 г., во второй половине года лишь некоторые собственники скорректировали ставки в сторону увеличения в диапазоне от 2% до 5%.

Наибольшее увеличение средней ставки аренды в 2021 г. (на 11,7% – до 3 350 руб./мес./м²) отмечено на Большом пр-те П. С. Ввиду популярности среди ритейлеров и за счет открытий известных мировых брендов различного профиля (COS, &Other Stories, H&M HOME, Manders) и, как следствие, снижения объёма свободных площадей на 56%.

Также значительное восстановление ставок отмечено на второстепенных торговых коридорах центральных районов (увеличение на 6,2–7,5%), среди которых Б. Морская ул., М. Морская ул., Рубинштейна ул., Восстания ул. На основных торговых коридорах спальных районов среднее увеличение ставок составило 5,6–7,6%

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)***	5700–11000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	2600–7700	▲
	Большой пр-т П. С.	2200–4500	▲
	Каменноостровский пр-т	1300–4200	▲
	Московский пр-т	2300–5600	▲
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	Б. Морская ул.	2250–5500	▲
	Б. Конюшенная ул.	3250–7200	▲
	Рубинштейна ул.	4000–6500	▲
	Владимирский пр-т	2500–3700	▲
	М. Морская ул.	2200–4200	▲
	Маяковского ул.	2100–3300	▲
	Восстания ул.	2000–5700	▲
	Кирочная ул.	1650–6000	▲
	Загородный пр-т	2300–3700	▲
	Гороховая ул.	1550–3800	▲
	Садовая ул.	2800–7800	▲
	Средний пр-т В. О.	2100–6500	▲
	Лиговский пр-т	1550–5300	▲
	Литейный пр-т	1600–5000	▲
	Некрасова ул.	1900–3300	▲
	Жуковского ул.	1850–3300	▲
	Белинского ул.	2800–5000	▲
	Пестеля ул.	1400–2100	▲
	наб. реки Мойки	1800–4000	▶
	наб. канала Грибоедова	2000–6200	▲
Пешеходные торговые коридоры	М. Садовая (п)	3300–5500	▲
	Советская 1-я (п)	1800–2800	▲
	Тележный переулок (п)	2500–5200	▲
	М. Конюшенная (п)	2100–3600	▲
	6-7 линия (п)	2100–4400	▲
Основные торговые коридоры спальных районов	Ленинский пр-т	1700–5500	▲
	Славы пр-т	1170–2700	▲
	Комендантский пр-т	1700–4500	▲
	Просвещения пр-т	1700–4400	▲

* ставка включает НДС (20%)

** в сравнении с итогами 2020 г.

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

0%
до 5%
5–10%
более 10%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

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

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

- затраты на эксплуатацию – 10-16% (10-12% для бизнес-центра класса «А», 12-14% – класса «В», 14-16% – класса «С»);

- расходы на управление (текущий брокеридж, управление, маркетинговое сопровождение, развитие, представление интересов, юридическое и бухгалтерское сопровождение) – 5-10%;

- расходы на коммунальные услуги – 6-8%;

- расходы на обеспечение безопасности (заработная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) – 4-7%[4].

По данным исследования данных о коммунальных и эксплуатационных платежах в офисных и торговых центрах, проведенного по 16 городам России В. А. Вольновой, определена следующая структура операционных расходов[5]:

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

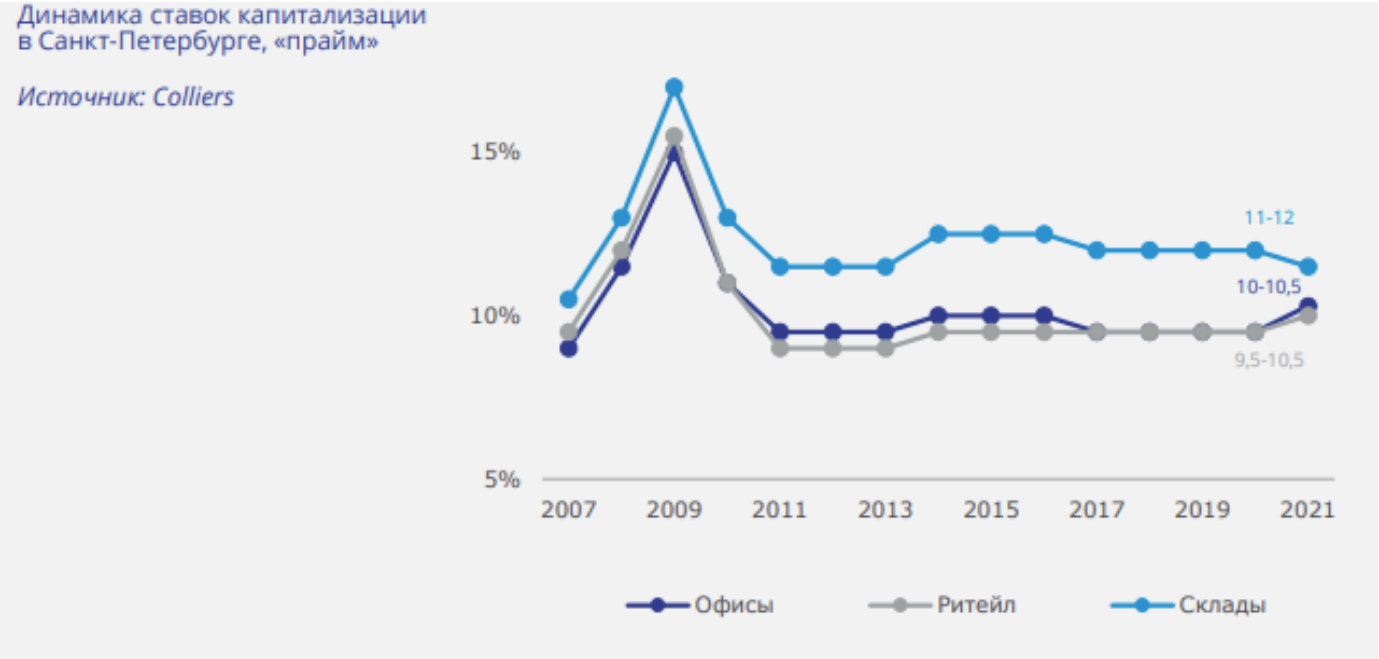
[4] - Источник: ГУП ГУИОН, Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2016 года и 2017 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/440/Prognoz_2016-2017.pdf

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

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 Colliers International в обзоре инвестиционного рынка Санкт-Петербурга по итогам 2021 года.



https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/investment-market-review_spb_h2_2021_rus

Так, ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости – 10-10,5%, торговой недвижимости – 9,5-10,5%.

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

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

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

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

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

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

Ниже приводятся примеры предложений о продаже аналогичных помещений свободного назначения в пос. Парголово и ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Таблица 5

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Характеристики объектов	Объекты-аналоги				
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	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 14, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 4
Расположение относительно "красной линии"	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	61,0	76,0	100,0	239,6	90,0
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.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	**9 890 000**	**10 000 000**	**14 000 000**	**24 199 600**	**11 500 000**
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Источник информации	Estate Market Agency, Марина, +7 812-921-57-34, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_po_adresu_tihookeanskaya_1_k.1_2196929831	Татьяна, тел. +7-958-419-74-81, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76_m_2259125084	"НОМЕР 1", тел. +7-958-786-43-64, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_2284812797	Profit (тел. +7-958-605-81-38), https://spb.cian.ru/sale/commercial/266538923/	Торговый Дом Недвижимости (Татьяна Ларина, тел. +7-958-775-93-17), https://spb.cian.ru/sale/commercial/263718607/

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемому помещению достаточно широкий и составляет **101-162 тыс.руб/кв.м** общей площади улучшений.

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

Основными ценообразующими факторами для недвижимости офисно-торгового назначения являются:

1. Условия финансирования и условия продажи. Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку, стоимость объектов недвижимости выше до 5-10%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа, например на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определён по данным Статистического бюллетеня Банка России №12 (343), стр.137. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в октябре 2021г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 8,4% 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 от 6,0% до 16,3%, в зависимости от параметров объекта – местоположения, площади, технического состояния, характеристики входа, инженерного обеспечения, наличия парковки, класса объекта.

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

[6] - Источник: ЦБ РФ, http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39683/Bbs2112r.pdf

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

Таблица 88

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

АБК-Консалт

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

Схожие 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 2021 года на конец 3 квартала 2021 года.

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2021 года по сравнению с мартом 2021 года[2]

Среднее	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
цены	101,1	102,3	111,0	103,8	97,3	115,4
предложение	102,0	104,0	92,9	102,7	88,6	89,0
спрос	102,7	100,4	144,2	101,0	119,6	104,4
скидка	6,4	5,4	4,2	9,3	6,6	6,5
сделки	110,0	108,4	123,1	101,0	109,9	112,3
прогноз	101,8	103,6	107,1	101,7	101,1	107,8

Источник: ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/977/opros_mart_2021-octybr_2021.doc

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

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

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

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

Таблица 30

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

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

3. Расстояние до метро (в минутах пешком)

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

Корректирующие коэффициенты на расстояние до метро по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

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

Таблица 36

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

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

4. Расположение относительно «красной линии». Стоимость объекта, расположенного внутри квартала, ниже, чем стоимость такого же объекта офисной и торговой недвижимости, расположенного на «красной линии», поскольку коммерческая привлекательность фасадных торговых помещений, престижность видовых офисов выше. Помещения, окна которых выходят на улицу, на рынке стоят дороже, чем помещения, окна которых выходят во двор. На данную корректировку влияют уровень активности улицы, важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости.

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной линии» по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32.

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

АБК-Консалт"

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

5. Состояние отделки (тип ремонта)

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

Корректировки на тип ремонта 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.

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

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

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

Состояние помещений классифицировалось в соответствии с их качественными характеристиками:

Техническое состояние	Качественные характеристики
Евростандарт	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
Отличное	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
Хорошее (нормальное)	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Удовлетворительное	Объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты,

	устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Источник: Модель определения стоимости права собственности 3 квартал 2021 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/968/Model_stoimosti_3_kv_2021.pdf

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

Корректирующие коэффициенты на состояние

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

Источник: Модель определения стоимости права собственности 3 квартал 2021 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/968/Model_stoimosti_3_kv_2021.pdf

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

Корректирующие коэффициенты на тип парковки по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 45

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	**1,00**	0,91	0,82
	стихийная	1,10	**1,00**	0,90
	организованная	1,22	1,11	**1,00**

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

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

Корректирующие коэффициенты на площадь помещения по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 68

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,14	1,27	1,40	1,52	1,62	1,74	1,80
	50-100	0,87	**1,00**	1,11	1,22	1,33	1,41	1,52	1,57
	100-250	0,79	0,90	**1,00**	1,10	1,20	1,27	1,37	1,42
	250-500	0,72	0,82	0,91	**1,00**	1,09	1,16	1,25	1,29
	500-1000	0,66	0,75	0,84	0,92	**1,00**	1,06	1,14	1,19
	1000-1500	0,62	0,71	0,79	0,86	0,94	**1,00**	1,07	1,11
	1500-3000	0,57	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,04
	>3000	0,55	0,64	0,71	0,77	0,84	0,90	0,97	**1,00**

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 115, таблица 68

8. Этаж. С точки зрения коммерческого использования более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже или на этажах выше первого.

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

Согласно исследованию ГУП ГУИОН, для нежилых помещений, в зависимости от этажа расположения устанавливаются следующие коэффициенты влияния на цены продажи и ставки арендной платы[7]:

Коэффициенты влияния этажа расположения на цены предложения

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

[7] Модель определения стоимости права собственности 3 квартал 2021 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/968/Model_stoimosti_3_kv_2021.pdf
Источник: Модель определения арендной платы 3 квартал 2021 года ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/964/Model_arenda_3_kv_2021.pdf

Коэффициенты влияния этажа расположения на ставки арендной платы

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

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

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа по данным экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков, сотрудников банковских структур из разных городов России) представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

Таблица 62

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

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 115, таблица 62

По данным исследования ГУП ГУИОН ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

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

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,50
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями, наличие витринных окон	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, на 2-еполугодие 2020 года и 2021год, таблица 3.1., стр. 16

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

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

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

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

7.3.1. Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости

- Рынок встроенных коммерческих помещений в значительной степени восстановился после введенных ограничительных мер, которые действовали до конца января.
- В октябре Российская гильдия управляющих и девелоперов утвердила новую систему классификации офисных объектов, в том числе упраздняющую класс С. Также уточнены требования для классов А и В+, например, появились требования, связанные с экологией и энергетической эффективностью. Новые стандарты будут действовать с 2022 г.
- По оценке Colliers International, общий объем качественных офисных площадей на конец 2021 г. составил 3,82 млн. кв.м..
- Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продемонстрировал признаки восстановления после кризиса, вызванного пандемией COVID 19. Возросла активность арендаторов, что поспособствовало снижению вакантности на рынке, а также активизации девелоперов в части вывода на рынок новых проектов.
- В 2022 году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 360 тыс. кв.м офисных площадей. В спекулятивном сегменте прирост составит 276 тыс. кв. м (в 2,5 раза выше показателя 2021) при условии соблюдения сроков строительства.
- После замедления 2020 г. в прошлом году арендаторы возобновили активность на рынке. Объем чистого поглощения в 2021 г. составил 180 500 кв. м, что почти на треть превышает результат предыдущего года.
- По формату аренды, как и в 2020 году, наиболее востребованы офисы площадью от 100 до 250 кв.м.
- По оценкам Knight Frank St Petersburg, общий объём сделок по аренде и купле–продаже качественной офисной недвижимости составил 330 тыс. кв.м. Bright Rich|CORFAC International оценивает не сделки, а спрос. И он, по мнению компании, достиг в прошлом году 447,8 тыс. кв.м. Впрочем, и та и другая цифры на 30% выше, чем годом ранее.
- Рост спроса привел к снижению среднего уровня вакантности и возвращению его к допандемийным значениям: по итогам 2021 г. уровень вакантности составил 5,6%.
- Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости составила по итогам 2021 года – 10-10,5% (данные Colliers International). По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%-9,0%.
- По данным Maris | Part of the CBRE средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец 2021 года составляла 2 140 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 2021 наблюдался рост запрашиваемых арендных ставок в офисных центрах класса А. Валовый прирост по итогам года достиг уровня +11,5%. Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 390 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы.
- Все эксперты сходятся, что ставки аренды продолжат расти. Это обусловлено как удорожанием стоимости строительства и отделки помещений, так и сохраняющимся высоким спросом со стороны арендаторов.
- Средняя цена предложения на офисные помещения в Петербурге по итогам 1 квартала составила 143 376 руб./кв.м. А самая высокая средняя цена предложения по продаже зафиксирована в районе станции метро "Невский проспект" и составляет 275 485 руб./кв.м, среди административных районов "р-он Адмиралтейский" - 171 000 руб./кв.м.
- В 2022 г. рынок стрит-ритейла, скорее всего, полностью восстановится после потрясений 2020 г., особенно в части коммерческих условий в преддверии проведения летних мероприятий и в связи с

планируемым туристическим потоком в город. Ожидается увеличение интереса к рынку Санкт-Петербурга со стороны региональных операторов.

- По данным аналитиков «АйБи ГРУПП», средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,4-136,4 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 880-1180 руб./кв. м в мес.
- Снижение вакансии, активный спрос на помещения стимулируют постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. В целом по рынку наблюдается положительная динамика изменения арендных ставок. Основное увеличение – от 7% до 10% – пришлось на середину 2021 г., во второй половине года лишь некоторые собственники скорректировали ставки в сторону увеличения в диапазоне от 2% до 5%.
- Структура распределения помещений по площади не изменилась. Наиболее востребованы помещения площадью менее 100 м² (64% всех площадей на рынке). 26% предложения составляют помещения от 100 до 200 м². Остальные 11% приходятся на помещения больших размеров – от 500 м² и выше.
- Наименьшим колебаниям по уровню вакансии и ротации подвергнутся объекты в спальных районах города за счет стабильного трафика со стороны жителей.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта) диапазон средневзвешенных арендных ставок по предложению на аналогичные помещения офисного назначения составляет 980-1300 руб/кв.м/месяц. Арендная ставка за 1 кв.м. помещений зависит от местоположения, состояния помещения, этажа расположения, типа входа, наличия подведенных коммуникаций и организованной парковки.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта) диапазон цен предложения на аналогичные помещения составляет 101-162 тыс.руб/кв.м. Стоимость 1 кв.м. помещения зависит от местоположения, состояния помещений, площади, этажности, типа входа, наличия организованной парковки.

Источники:
Colliers International, https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/investment-market-review_spb_h2_2021_rus;
https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/street-retail-market-report_saint-petersburg_q4-2021_rus;
https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/office-market-report_saint-petersburg_q4-2021_rus;
https://kf.expert/publish/obzor-street-retail-spb-2021;
Maris Properties, https://maris-spb.ru/files/;
АйБи ГРУПП, https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/4Q/ofisnay_Q4_2021.jpg.pdf;
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/4Q/torgovaya_Q4_2021.jpg.pdf;
https://officemaps.ru/analitika/obzor-rynka-ofisnoi-nedvizhimosti-sankt-peterburga-po-itogam-2021-goda;
https://www.dp.ru/a/2022/02/04/JEnergeticheskaja_nakachka;
http://guion.spb.ru/;
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/files/5d42bf6e9f12f.pdf

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

1. Физическая возможность: рассмотрение физически осуществимых в данном районе способов использования.

2. Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

3. Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

8.1. Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного

Учитывая, что:

• объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения;

• доля земельного участка, приходящаяся на встроенные помещения, не выделена в натуре, Оценщикам не представляется возможным провести анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками

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

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

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

1. Благоприятное окружение;
2. Хорошая транспортная доступность;

3. Наличие парковки;
4. Наличие благоустроенных подъездных путей;
5. Наличие всех централизованных коммуникаций;
6. Средняя интенсивность транспортных и низкая интенсивность пешеходных потоков;
7. Техническое состояние 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.**

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1.Сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта, их анализ.

2.Сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.

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

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

9.1. Проведённые исследования

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

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

9.2. Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

Оценка справедливой стоимости по МСФО 13

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

1. На основном рынке для оцениваемой статьи:
   - у компании должен быть доступ к основному рынку на дату оценки;
   - основной рынок - это рынок с наибольшим объемом и уровнем активности оцениваемой статьи;
   - делается допущение о том, что основным рынком является рынок, на котором компания обычно совершает сделки;
2. В отсутствие основного рынка – на наиболее благоприятном рынке:
   - рынок, на котором возможны получение максимальной суммы в случае продажи актива либо уплата минимальной суммы в случае передачи обязательства, после вычета затрат по сделке и затрат на транспортировку

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

• вид использования и (или) зонирование;

• местоположение объекта;

• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Обоснование выбора подходов для оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади встроенного помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Другими словами, поскольку объект оценки представляет собой встроенное помещение, то достаточно трудно объективно оценить долю в затратах на 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.

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

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 8.

Таблица 8

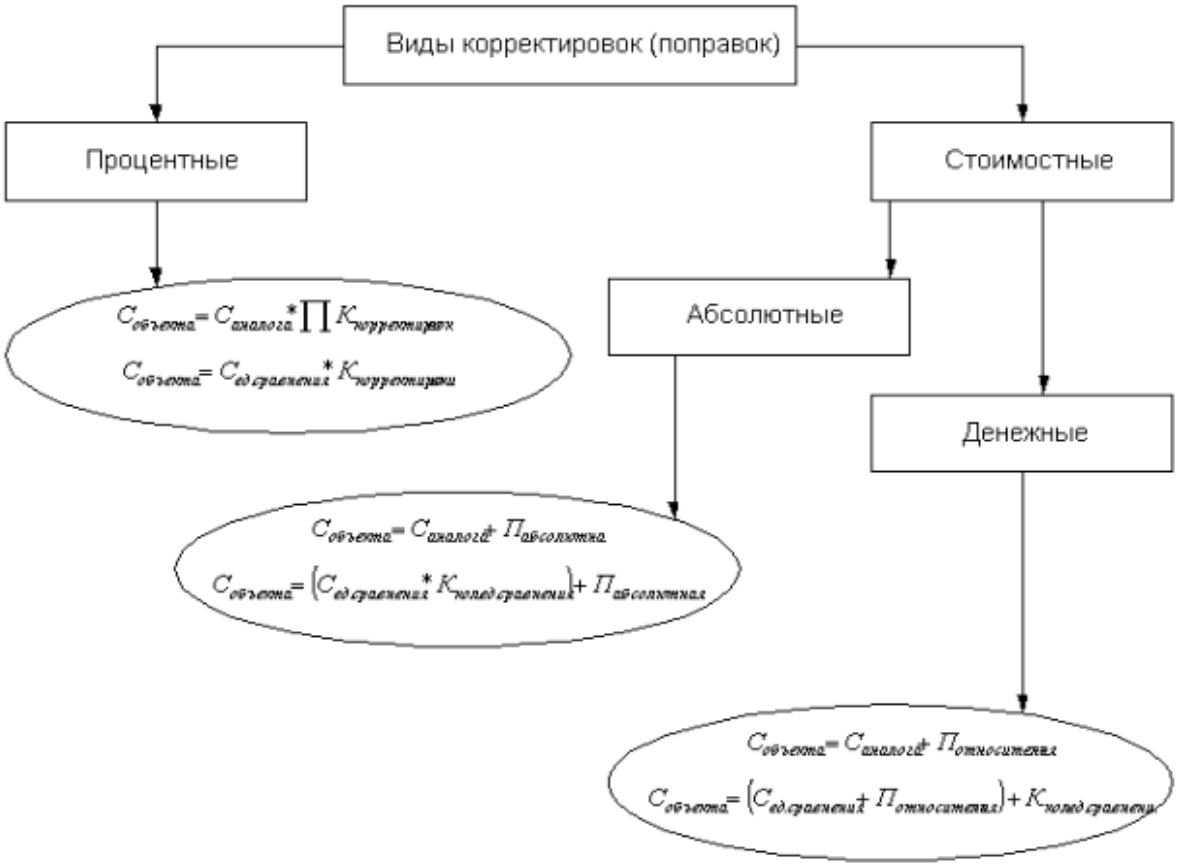
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	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 14, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 4
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Эконом	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	61,0	76,0	100,0	239,6	90,0
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))	16.02.2022	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	**?**	**9 890 000**	**10 000 000**	**14 000 000**	**24 199 600**	**11 500 000**
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	**?**	**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Источник информации		Estate Market Agency, Марина, +7 812-921-57-34, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_po_adresu_tihookeanskaya_1_k.1_2196929831	Татьяна, тел. +7-958-419-74-81, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76_m_2259125084	"НОМЕР 1", тел. +7-958-786-43-64, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_2284812797	Profit (тел. +7-958-605-81-38), https://spb.cian.ru/sale/commercial/266538923/	Торговый Дом Недвижимости (Татьяна Ларина, тел. +7-958-775-93-17), https://spb.cian.ru/sale/commercial/263718607/

* - 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[8].

Стоимостные поправки:

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

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

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

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

1. Последовательные корректировки

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения как:

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

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

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

1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

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

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

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую 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 конца 1 квартала 2021 года на конец 3 квартала 2021 года.

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2021 года по сравнению с мартом 2021 года[2]

Среднее	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
цены	101,1	102,3	111,0	103,8	97,3	115,4
предложение	102,0	104,0	92,9	102,7	88,6	89,0
спрос	102,7	100,4	144,2	101,0	119,6	104,4
скидка	6,4	5,4	4,2	9,3	6,6	6,5
сделки	110,0	108,4	123,1	101,0	109,9	112,3
прогноз	101,8	103,6	107,1	101,7	101,1	107,8

Источник: ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/977/opros_mart_2021-octybr_2021.doc

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту помещений свободного назначения, то скидка на торг по объектам-аналогам №1-5 была принята равной среднему значению по объектам торгового назначения и составила 9,3% от цены предложения.

2. Независимые (кумулятивные) корректировки

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

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

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

- Местоположение;
- Расположение относительно «красной линии»;
- Пешеходный трафик;
- Состояние отделки (тип ремонта);
- Физическое состояние объекта;
- Тип парковки;
- Общая площадь помещения;
- Этаж;
- Наличие отдельного входа.

2.1. Корректировка на местоположение

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

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

Потенциал местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. В частности, объекты находятся в

активно строящихся жилых кварталах ближайшего пригорода Санкт-Петербурга, в 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.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32.

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

АБК-Консалт"

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

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

Таким образом, корректировка на расположение относительно «красной линии» по объектам-аналогам № 1, 3, 4, 5 составила +14% (=1/0,88-1).

2.3. Корректировка на пешеходный трафик

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

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

2.4. Корректировка на тип ремонта

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

Существуют различные виды ремонта офисно-торговой недвижимости:

Тип ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать)

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

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

Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м

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

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

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

2.5. Корректировка на техническое состояние

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

2.6. Корректировка на тип парковки

Наличие благоустроенной парковки увеличивает стоимость помещений.

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

2.7. Корректировка на общую площадь помещения

По результатам маркетингового исследования в настоящее время подавляющая часть спроса на рынке сосредоточена на 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 представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на площадь

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 68

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,14	1,27	1,40	1,52	1,62	1,74	1,80
	50-100	0,87	**1,00**	1,11	1,22	1,33	1,41	1,52	1,57
	100-250	0,79	0,90	**1,00**	1,10	1,20	1,27	1,37	1,42
	250-500	0,72	0,82	0,91	**1,00**	1,09	1,16	1,25	1,29
	500-1000	0,66	0,75	0,84	0,92	**1,00**	1,06	1,14	1,19
	1000-1500	0,62	0,71	0,79	0,86	0,94	**1,00**	1,07	1,11
	1500-3000	0,57	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,04
	>3000	0,55	0,64	0,71	0,77	0,84	0,90	0,97	**1,00**

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 114, таблица 66

2.8. Корректировка на этаж

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

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

2.9. Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

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

Таблица 9

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Последовательные корректировки:						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Корректировка, руб/кв.м.		**-15 078**	**-12 237**	**-13 020**	**-9 393**	**-11 883**
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**147 053**	**119 342**	**126 980**	**91 607**	**115 894**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2022	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**147 053**	**119 342**	**126 980**	**91 607**	**115 894**
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 4
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Корректировка, %		**14%**	**0%**	**14%**	**14%**	**14%**
Корректировка, руб/кв.м.		20 053	0	17 315	12 492	15 804
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Состояние отделки (тип ремонта)	Эконом	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки

Корректировка, %		**-1,4%**	**3,4%**	**3,2%**	**4,4%**	**3,5%**
Корректировка, руб/кв.м.		-2 105	4 076	4 076	4 076	4 076
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	61	76	100	239,6	90
Корректировка, %		**-10%**	**-10%**	**-10%**	**0%**	**-10%**
Корректировка, руб/кв.м.		-14 705	-11 934	-12 698	0	-11 589
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		**2%**	**-7%**	**7%**	**18%**	**7%**
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		3 242	-7 858	8 693	16 568	8 290
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		**150 295**	**111 484**	**135 673**	**108 175**	**124 185**
Абсолютная валовая корректировка, %		34%	23%	36%	27%	36%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		2,9	4,4	2,8	3,7	2,7
Весовой коэффициент		**0,18**	**0,27**	**0,17**	**0,22**	**0,17**
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		26 547	29 793	22 785	23 978	20 680
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения с учётом НДС, руб.	**123 783**					
Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, округленно, руб.	**22 480 000**					

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:

22 480 000 (ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

Помещение 10-Н

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

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

Таблица 10

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	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 14, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 4
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., стандарт - 90,9 кв.м.	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	61,0	76,0	100,0	239,6	90,0
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))	16.02.2022	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	**?**	**9 890 000**	**10 000 000**	**14 000 000**	**24 199 600**	**11 500 000**
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.	**?**	**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Источник информации		Estate Market Agency, Марина, +7 812-921-57-34, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_po_adresu_tihookeanskaya_1_k.1_2196929831	Татьяна, тел. +7-958-419-74-81, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76_m_2259125084	"НОМЕР 1", тел. +7-958-786-43-64, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_2284812797	Profit (тел. +7-958-605-81-38), https://spb.cian.ru/sale/commercial/266538923/	Торговый Дом Недвижимости (Татьяна Ларина, тел. +7-958-775-93-17), https://spb.cian.ru/sale/commercial/263718607/

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

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

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

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

Таблица 11

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Последовательные корректировки:						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**162 131**	**131 579**	**140 000**	**101 000**	**127 778**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Корректировка, руб/кв.м.		**-15 078**	**-12 237**	**-13 020**	**-9 393**	**-11 883**
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**147 053**	**119 342**	**126 980**	**91 607**	**115 894**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.2022	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена с учётом НДС, руб/кв.м.		**147 053**	**119 342**	**126 980**	**91 607**	**115 894**
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 4
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Корректировка, %		**14%**	**0%**	**14%**	**14%**	**14%**
Корректировка, руб/кв.м.		20 053	0	17 315	12 492	15 804
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0

Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., стандарт - 90,9 кв.м.	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		**-2,2%**	**2,4%**	**2,3%**	**3,1%**	**2,5%**
Корректировка,* руб/кв.м.		-3 298	2 882	2 882	2 882	2 882
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	61	76	100	239,6	90
Корректировка, %		**-10%**	**-10%**	**-10%**	**0%**	**-10%**
Корректировка, руб/кв.м.		-14 705	-11 934	-12 698	0	-11 589
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		**1%**	**-8%**	**6%**	**17%**	**6%**
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		2 050	-9 052	7 500	15 374	7 097
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		**149 103**	**110 290**	**134 480**	**106 981**	**122 991**
Абсолютная валовая корректировка, %		35%	22%	35%	26%	35%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		2,8	4,6	2,8	3,8	2,8
Весовой коэффициент		**0,17**	**0,27**	**0,17**	**0,23**	**0,17**
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		25 013	29 973	22 542	24 205	20 490
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения с учётом НДС, руб.	**122 223**					
Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, округленно, руб.	**23 820 000**					

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

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

23 820 000 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

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

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

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

Последовательность действий при использовании метода прямой капитализации:

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

При использовании метода прямой капитализации рыночная стоимость $\mathbf{V_{он}}$ 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.

12.1. Анализ дохода

12.1.1. Потенциальный валовый доход

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

$$ПВД = S_a * A$$

Где:

$\mathbf{S_a}$ **–** 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 11 «Описание процесса оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода» и в тексте ниже.

Помещение 8-Н

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

Таблица 12

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Петровский б-р, 5	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки	Эконом (простая)	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	152,6	50,0	104,3	96,0	139,0
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	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))	16.02.2022	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**?**	**2 014 320**	**600 000**	**1 226 568**	**1 497 600**	**1 800 000**
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**?**	**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Источник информации		ООО "Гардарика" (Николай Константинович, тел. +7-958-604-47-	Итака (Татьяна Цурикова, тел. +7-958-775-91-61), https://spb.cian.ru/re	АН "Магазин квартир" (тел. +7-812-922-39-98), https://www.avito.ru/s	Светлана, тел. +7-958-414-39-13, https://www.avito.ru/murino/kommerchesk	АН София, тел. +7-958-788-07-54, https://www.avito.ru/sankt-

		15), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_2308534187	nt/commercial/2691133354/	ankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2229314043	aya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2311458790	peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_139.00_m_2354618815

* - 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.

Результаты опроса сведены в таблице ниже.

Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2021 года по сравнению с мартом 2021 года[2]

Среднее	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
цены	101,1	102,3	111,0	103,8	97,3	115,4
предложение	102,0	104,0	92,9	102,7	88,6	89,0
спрос	102,7	100,4	144,2	101,0	119,6	104,4
скидка	6,4	5,4	4,2	9,3	6,6	6,5
сделки	110,0	108,4	123,1	101,0	109,9	112,3
прогноз	101,8	103,6	107,1	101,7	101,1	107,8

Источник: ГУП ГУИОН, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/977/opros_mart_2021-octybr_2021.doc

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту объектов свободного назначения, то для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на предложение по аренде торговых помещений в размере 6,4%.

2. Корректировка на местоположение

Потенциал местоположения объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. В частности, все объекты находятся в пос. Парголово и городе Мурино, относительно недалеко друг от друга. В связи с этим корректировка на местоположение не потребовалась.

3. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32.

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

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

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

Таким образом, учитывая, что объект оценки выходит на «красную линию» улиц, то корректировка для объектов-аналогов, выходящих во двор, составила +10%(=1/0,91-1)*100%.

4. Корректировка на пешеходный трафик

Учитывая низкую интенсивность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта оценки и объектов аналогов №№1-5, то 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

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	**0,89**
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)	1,03	1,10	**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)	1,08	1,26	**1,16**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с	1,02	1,17	**1,09**

	оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей			

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

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

При использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, с учетом того, что на данную корректировку внутри расширенного интервала влияют дополнительные факторы (площадь и строительный объем, сроки проведения ремонтных работ, качество проведённых ремонтных работ, качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования, сложность выполнения ремонтных работ, местоположение), Оценщиком было принято решение в рамках данного Отчета использовать корректирующий коэффициент по верхней границе интервала.

Таким образом, учитывая, что объекты аналоги № 1, 3, 5 без отделки, то корректировка составила +5,3%(=1/0,95-1)*100%. Корректировка по объектам-аналогам № 2, 4 с повышенной (улучшенной) отделкой составила -9,1%(=1/1,1-1)*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 помещения были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России). Корректирующие коэффициенты на площадь представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на площадь

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 68

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,14	1,27	1,40	1,52	1,62	1,74	1,80
	50-100	0,87	**1,00**	1,11	1,22	1,33	1,41	1,52	1,57
	100-250	0,79	0,90	**1,00**	1,10	1,20	1,27	1,37	1,42
	250-500	0,72	0,82	0,91	**1,00**	1,09	1,16	1,25	1,29
	500-1000	0,66	0,75	0,84	0,92	**1,00**	1,06	1,14	1,19
	1000-1500	0,62	0,71	0,79	0,86	0,94	**1,00**	1,07	1,11
	1500-3000	0,57	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,04
	>3000	0,55	0,64	0,71	0,77	0,84	0,90	0,97	**1,00**

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 114, таблица 66.

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.

Для расчета величины корректировки на наличие отдельного входа 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 наличие отдельного входа представлены в таблице ниже.

Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

Таблица 63

г. Санкт-Петербург (арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	**1,00**	1,15
	Отдельного входа нет	0,87	**1,00**

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург. Нижний Новгород-2020, стр. 116, таблица 63

Таким образом, корректировка на отсутствие отдельного входа по объекту-аналогу №2 составила +15% (=(1,15-1)*100%).

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

Таблица 13

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 3	№ 5
Последовательные корректировки:						
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с предложения арендной платы, %		-6,4%	-6,4%	-6,4%	-6,4%	-6,4%
Корректировка, руб/кв.м./год		**-845**	**-768**	**-753**	**-998**	**-829**
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 355**	**11 232**	**11 007**	**14 602**	**12 121**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0

Скорректированная арендная ставка по последовательным корректировкам, руб/кв.м./год		**12 355**	**11 232**	**11 007**	**14 602**	**12 121**
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Петровский б-р, 5	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Корректировка, %		**10%**	**10%**	**10%**	**10%**	**10%**
Корректировка, руб/кв.м./год		1 222	1 111	1 089	1 199	1 199
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Состояние отделки	Эконом (простая)	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки
Корректировка, %		**5,3%**	**-9,1%**	**5,3%**	**-9,1%**	**5,3%**
Корректировка, руб/кв.м./год		650	-1 021	579	-1 327	638
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	152,6	50	104,3	96	139
Корректировка, %		**0%**	**-10%**	**0%**	**-10%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	-1 123	0	-1 212	0
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		**0%**	**15%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	1 685	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		**15%**	**6%**	**15%**	**-9%**	**15%**
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		1 872	651	1 668	-1 343	1 837
Скорректированная арендная ставка по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м./год		**14 227**	**11 883**	**12 675**	**13 258**	**13 958**

Абсолютная валовая корректировка, %		16%	41%	16%	26%	16%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		6,1	2,4	6,1	3,8	6,1
Весовой коэффициент		**0,25**	**0,10**	**0,25**	**0,15**	**0,25**
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		3 544	1 168	3 158	2 047	3 477
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**13 394**					

Таким образом, арендная ставка по помещению 8-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 13 394 руб./кв.м./год (или 1 116 рублей 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.:

- 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.
- Арендная ставка составляет на период с 1 (Первого) месяца по 8 (Восьмой) месяц аренды, исчисляемый с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, ежемесячная арендная плата устанавливается и уплачивается Арендатором в размере 77 180 (Семьдесят семь тысяч сто восемьдесят) рублей плюс НДС, дополнительно исчисляемый по ставке указанной в п.3 ст.164 НК РФ.
  На период с 9 (Девятого) месяца по 12 (Двенадцатый) месяц аренды, исчисляемый с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, арендная плата устанавливается в размере 154 360 (Сто пятьдесят четыре тысячи триста шестьдесят) рублей плюс НДС, дополнительно исчисляемый по ставке указанной в п.3 ст.164 НК РФ.

  При продлении Договора начиная с 13 (Тринадцатого) месяца аренды, исчисляемого с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, арендная плата устанавливается в размере 181 600 (Сто восемьдесят одна тысяча шестьсот) рублей плюс НДС, дополнительно исчисляемый по ставке указанной в п.3 ст.164 НК РФ.
- В арендную ставку КУ (электричество, вода, отопление, ку) 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.

Помещение 10-Н

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

Исходные данные по объектам – аналогам по аренде помещений свободного назначения, отобранным для

дальнейшего анализа, а также расчётные таблицы представлены ниже (таблицы 14-15).

Таблица 14

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Петровский б-р, 5	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки	Без отделки 104 кв.м., стандарт (улучшенная) - 90,9 кв.м.	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	152,6	50,0	104,3	96,0	139,0
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	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))	16.02.2022	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**?**	**2 014 320**	**600 000**	**1 226 568**	**1 497 600**	**1 800 000**
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**?**	**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Источник информации		ООО "Гардарика" (Николай Константинович, тел. +7-958-604-47-15), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_2308534187	Итака (Татьяна Цурикова, тел. +7-958-775-91-61), https://spb.cian.ru/rent/commercial/269113354/	АН "Магазин квартир" (тел. +7-812-922-39-98), https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2229314043	Светлана, тел. +7-958-414-39-13, https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2311458790	АН София, тел. +7-958-788-07-54, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_139.00_m_2354618815

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

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 15.

Таблица 15

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты - аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 3	№ 5
Последовательные корректировки:						
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**13 200**	**12 000**	**11 760**	**15 600**	**12 950**
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с предложения арендной платы, %		-6,4%	-6,4%	-6,4%	-6,4%	-6,4%
Корректировка, руб/кв.м./год		**-845**	**-768**	**-753**	**-998**	**-829**
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год		**12 355**	**11 232**	**11 007**	**14 602**	**12 121**
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.02.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка по последовательным корректировкам, руб/кв.м./год		**12 355**	**11 232**	**11 007**	**14 602**	**12 121**
Независимые (кумулятивные) корректировки:						
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Муринское городское поселение, Мурино, Петровский б-р, 5	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 14, корпус 2
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**-8%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	-1 010	0
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор	Выходит во двор

Корректировка, %		**10%**	**10%**	**10%**	**10%**	**10%**
Корректировка, руб/кв.м./год		1 222	1 111	1 089	1 199	1 199
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Состояние отделки	Без отделки 104 кв.м., стандарт (улучшенная) - 90,9 кв.м.	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки	Стандарт (улучшенная)	Без отделки
Корректировка, %		**7,4%**	**-7,3%**	**7,4%**	**-7,3%**	**7,4%**
Корректировка, руб/кв.м./год		910	-817	811	-1 062	893
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	152,6	50	104,3	96	139
Корректировка, %		**0%**	**-10%**	**0%**	**-10%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	-1 123	0	-1 212	0
Этаж	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		**0%**	**15%**	**0%**	**0%**	**0%**
Корректировка, руб/кв.м./год		0	1 685	0	0	0
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, %		**17%**	**8%**	**17%**	**-16%**	**17%**
Итого по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м.		2 132	855	1 899	-2 295	2 091
Скорректированная арендная ставка по независимым (кумулятивным) корректировкам, руб/кв.м./год		**14 487**	**12 087**	**12 907**	**12 306**	**14 212**
Абсолютная валовая корректировка, %		16%	41%	16%	35%	16%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		6,1	2,4	6,1	2,9	6,1
Весовой коэффициент		**0,26**	**0,10**	**0,26**	**0,12**	**0,26**

Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		3 748	1 234	3 339	1 498	3 677
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**13 497**					

Таким образом, арендная ставка по помещению 10-Н, рассчитанная подходом сравнительного анализа, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 13 497 руб./кв.м./год (или 1 125 рублей за 1 кв.м. в месяц).

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

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

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

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

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

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

12.1.2. Действительный валовый доход

Действительный валовой доход **(ДВД)** - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования (незанятости) площадей и потерь от неуплаты арендных платежей с добавлением прочих доходов от использования объекта недвижимости (например, от платных стоянок, размещения рекламных конструкций и т.д.):

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.

Согласно исследованиям ГУП «Гуион» Санкт-Петербурга:

- Срок аренды коммерческой недвижимости может составлять от 11 мес. до 5 лет[9].
- Срок экспозиции[10] на рынке встроенных помещений в среднем составляет:
  - 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
  - 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
  - 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Для целей расчёта средний срок договоров аренды принят равным 3 года (среднее значение диапазона). Период для сдачи свободных помещений принят равным 3 месяцам (наиболее ликвидные объекты). Таким образом, потери от незанятости составят 8,3% (= 3мес/(12 мес*3года)).

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

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

12.2. Анализ операционных расходов

Операционные расходы **(ОР)** – это периодические выплаты, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Операционные расходы (расходы по эксплуатации) объекта делятся на:

- постоянные (арендная плата (налог) за землю, налог на имущество, страховые сборы и др.), не зависящие от результатов деятельности;

- переменные (расходы на управление, оформление договоров аренды, бухгалтерские и юридические услуги, реклама, маркетинг, техническая эксплуатация, коммунальные платежи, резерв на замещение и прочие расходы), которые непосредственно зависят от степени эксплуатации объекта.

12.2.1. Постоянные расходы

1. Земельный налог

Несмотря на то, что на дату оценки доли земельного участка, относящиеся к помещениям, не оформлены в собственность, Оценщики сочли необходимым учесть земельный налог при прогнозировании постоянных расходов. Принимая данное решение, мы исходили из того, что в ближайшее время собственником помещения будет оформлена в собственность доля земельного участка, относящаяся к помещению, в установленном законом порядке. Поскольку согласно п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме». Согласно п.1 ст. 37 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 «Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности (пункт 1 статьи 392 Налогового кодекса).

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса не признаются объектом налогообложения земельным налогом земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, земельный налог, принятый в расчётах, составил 0 руб.

2. Налог на имущество

Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество проводился исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от остаточной стоимости объекта. Для целей расчета Оценщик использовал в качестве базы для налогообложения

[9] Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге(на второе полугодие 2018года и 2019год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/775/Prognoz_ZAKS_2018-2019.pdf.
10 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на 2-еполугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf

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

12.2.2. Переменные расходы

1. Расходы на управление, бухгалтерские, юридические услуги, расходы на рекламу и маркетинг

На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщиков, мы пришли к выводу, что величина данных расходов находится на уровне **10,0%** от действительного валового дохода.

Указанный уровень расходов подтверждается:

1.1. Исследованиями, опубликованными в монографии Озерова Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003, стр. 276, 280. В частности по данным указанного источника, в современных российских условиях в крупных городах, разумный уровень расходов на управление составляет 5-6% от действительного валового дохода. Расходы на маркетинг и рекламу составляют ориентировочно 5% от действительного валового дохода, из них примерно 1,2% должны быть использованы на проведение маркетинговых исследований и 3,8% на рекламу.

1.2. Исследованиями, опубликованными в книге Якушина Е. Эксплуатация недвижимости. Часть 1. Издательство: УК «Система», 2007. В частности по данным указанного источника расходы на управление составляют 5–10% от действительного валового дохода. Под управлением коммерческой недвижимостью рекомендуется понимать следующий комплекс мероприятий:

- текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов в функционирующем объекте);
- управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов);
- продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта;
- развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов;
- представление интересов собственника объекта;
- юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах);
- бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику);
- подготовка финансовой отчетности.

2. Техническая эксплуатация

<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:

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

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.

12.2.3. Чистый операционный доход

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

$$\mathbf{ЧОД = ДВД - ОР}$$

12.3. Выбор ставки капитализации

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

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

Доход от объекта включает две основные составляющие:

1. Доход на капитал;

2. Возврат капитала.

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

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

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

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

Где:

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

V_i – цена продажи i-го объекта-аналога;

n - количество аналогичных объектов в недвижимости.

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

Основными 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 16.

Таблица 16

РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ

Характеристики объектов	Объекты - аналоги		
	№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/256834254/, https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.40_m_2332621313	https://spb.cian.ru/sale/commercial/269976055/, https://spb.cian.ru/rent/commercial/252919472/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/248430449/, https://spb.cian.ru/rent/commercial/239882448/
Наименование объектов (назначение)	ПСН (нежилой фонд)	ПСН (нежилой фонд)	ПСН (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Парнас, ул. Архитектора Белова, 6к1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, Парнас, Заречная ул., 15к1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заречная ул., 37
Общая площадь помещения, кв. м	127,4	48,3	468,6
Прочие характеристики	см. Приложение 2	см. Приложение 2	см. Приложение 2
Передаваемые права	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды	Право собственности /аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи/сдачи	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	фев.22	фев.22	фев.22
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.	**23 000 000**	**7 100 000**	**80 000 000**
Скидка на уторговку с цены предложения, %*	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Предполагаемая цена сделки за помещение (с учётом НДС), руб.	**20 861 000**	**6 439 700**	**72 560 000**
Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год	**18 000**	**12 422**	**15 600**
Скидка на уторговку с арендной ставки, %*	-6,4%	-6,4%	-6,4%
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС и скидки, руб/год	**16 848**	**11 627**	**14 602**
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС, руб/год	2 146 435	561 600	6 842 310

Потери от неуплаты и незанятости помещений, сдаваемых в аренду, %	8,3%	5,6%**	11,1%***
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС, руб/год	1 967 566	530 400	6 082 053
Операционные расходы, в % от ПВД****	18,9%	18,9%	18,9%
Операционные расходы, руб/год	405 676	106 142	1 293 197
Чистый операционный доход (ЧОД), руб/год	1 561 889	424 258	4 788 857
Ставка капитализации (ЧОД/Цена сделки),%	**7,5%**	**6,6%**	**6,6%**
Среднее значение ставки капитализации,%	**6,9%**		

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

**- Для целей расчёта средний срок договора аренды принят равным 3 года. Период для сдачи свободных помещений принят равным 2 месяцам, поскольку помещение небольшой площади (48,3 кв.м.). Таким образом, потери от незанятости составят 5,6% (= 2мес/(12 мес*3года)).

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

**** - значение типовых операционных расходов принято равным 18,9% от потенциального валового дохода согласно данным Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России).

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

Таблица 40

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

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

Таким образом, ставка капитализации принята в расчёте на среднем уровне и составила 6,9%.

12.4. Результаты расчёта

Итоговый расчёт методом прямой капитализации представлен в таблицах 17-18.

Таблица 17

ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Показатели	Ед измер	Значения
Расчёт действительного валового дохода		
Общая площадь объекта	кв.м.	181,6
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	181,6
Рыночная арендная ставка без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	13 394
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 432 267**
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	*% от ПВД*	*8,3%*
	руб.	202 689
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	*%*	*0,0%*
	руб.	0
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 229 578**
Постоянные операционные расходы		
Площадь доли земельного участка	кв.м.	43,6
Ставка земельного налога за долю участка	руб./кв.м./год	0
Земельный налог за долю участка	руб.	0
Остаточная стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество), руб	руб.	18 266 679
Ставка налога на имущество	% от остаточной ст-ти	2,20%
Налог на имущество	руб.	401 867
Ставка страхования	% от остаточной ст-ти	0,055%
Страховой сбор	руб.	12 056
Итого постоянные операционные расходы	***% от ДВД***	***18,6%***
	руб.	**413 923**
Переменные операционные расходы		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	*% от ДВД*	*10,0%*
	руб.	222 958
Техническая эксплуатация	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Резерв на замещение	*% от ДВД*	*2,9%*
	руб.	64 463
Коммунальные услуги	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Прочие расходы	*% от ДВД*	*1,0%*
	руб.	22 296
Итого переменные операционные расходы	***% от ДВД***	***13,9%***
	руб.	**309 717**
Всего операционных расходов	***% от ДВД***	***32,5%***
	руб.	**723 640**
Годовой чистый операционный доход (ЧОД)	**руб.**	**1 505 938**
Ставка капитализации	%	6,9%
Общая стоимость объекта с учетом НДС	руб.	21 851 428
Общая стоимость объекта с учетом НДС округленно (руб.)	**руб.**	**21 850 000**
Стоимость одного кв. м. (руб.)		120 319

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:

21 850 000 (ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

Таблица 18

ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)

Показатели	Ед измер	Значения
Расчёт действительного валового дохода		
Общая площадь объекта	кв.м.	194,9
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	194,9
Рыночная арендная ставка без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	13 497
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 630 483**
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	*% от ПВД*	*8,3%*
	руб.	219 207
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	*%*	*0,0%*
	руб.	0
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС	**руб.**	**2 411 276**
Постоянные операционные расходы		
Площадь доли земельного участка	кв.м.	46,8
Ставка земельного налога за долю участка	руб./кв.м./год	0
Земельный налог за долю участка	руб.	0
Остаточная стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество), руб	руб.	19 582 925
Ставка налога на имущество	% от остаточной ст-ти	2,20%
Налог на имущество	руб.	430 824
Ставка страхования	% от остаточной ст-ти	0,055%
Страховой сбор	руб.	12 925
Итого постоянные операционные расходы	***% от ДВД***	***18,4%***
	руб.	**443 749**
Переменные операционные расходы		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	*% от ДВД*	*10,0%*
	руб.	241 128
Техническая эксплуатация	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Резерв на замещение	*% от ДВД*	*2,9%*
	руб.	69 920
Коммунальные услуги	*% от ДВД*	*0,0%*
	руб.	0
Прочие расходы	*% от ДВД*	*1,0%*
	руб.	24 113
Итого переменные операционные расходы	***% от ДВД***	***13,9%***
	руб.	**335 160**
Всего операционных расходов	***% от ДВД***	***32,3%***
	руб.	**778 909**
Годовой чистый операционный доход (ЧОД)	**руб.**	**1 632 366**
Ставка капитализации	%	6,9%
Общая стоимость объекта с учетом НДС	руб.	23 685 928
Общая стоимость объекта с учетом НДС округленно (руб.)	**руб.**	**23 690 000**
Стоимость одного кв. м. (руб.)		121 550

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:

23 690 000 (ДВАДЦАТЬ ТРИ МИЛЛИОНА ШЕСТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

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

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

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

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

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

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

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице 19.

Таблица 19

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

Оценщик при согласовании стоимости пришел к следующему заключению:

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

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

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

Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает

рядом других достоинств.

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

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

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

Таблица 20

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Методы оценки	Весовой коэффициент	Рыночная (справедливая) стоимость (8-Н), округленно с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (10-Н), округленно с учётом НДС, руб.
Затратный подход	0,00	Не использовался	Не использовался
Сравнительный подход	0,57	22 480 000	23 820 000
Доходный подход	0,43	21 850 000	23 690 000
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо с учётом НДС, руб.		**22 200 000**	**23 800 000**

Таким образом, основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 16 февраля 2022 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

46 000 000 (СОРОК ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

38 333 333 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ

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	22 200 000	18 500 000
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	23 800 000	19 833 333
Итого			**376,5**	**46 000 000**	**38 333 333**

14. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы удостоверяем, что, насколько нам известно, и по нашему мнению:

1. Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны;
2. Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте;
3. У нас отсутствует какой-либо интерес в объекте, который рассматривается в данном отчете;
4. У нас отсутствует какая-либо заинтересованность или пристрастие по отношению к сторонам, имеющим интерес в оцениваемых объектах;
5. Величина вознаграждения за услуги по оценке объекта не зависит от сообщения предопределенной стоимости или указания стоимости, которая была бы выгодна для заказчика;
6. Ни весь отчет, ни его отдельные части не должны распространяться среди широких масс с помощью рекламных средств, путем продажи или любых других способов общественных взаимоотношений без предварительного письменного согласия нижеподписавшихся;
7. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 16 февраля 2022 года составляет, округленно:

С УЧЁТОМ НДС:

46 000 000 (СОРОК ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ) РУБЛЕЙ

БЕЗ УЧЁТА НДС:

38 333 333 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ) РУБЛЯ

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	22 200 000	18 500 000
Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302	194,9	23 800 000	19 833 333
Итого			**376,5**	**46 000 000**	**38 333 333**

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.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

1. Журнал, интернет-портал «Коммерческая недвижимость», http://komned.ru/;
2. Журнал «Городское обозрение недвижимости», http://gorod.spb.ru;
3. Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», http://nsp.ru/;
4. Каталог «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru;
5. Сайт Министерства Экономического развития РФ, www.economy.gov.ru;
6. Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, 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.

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

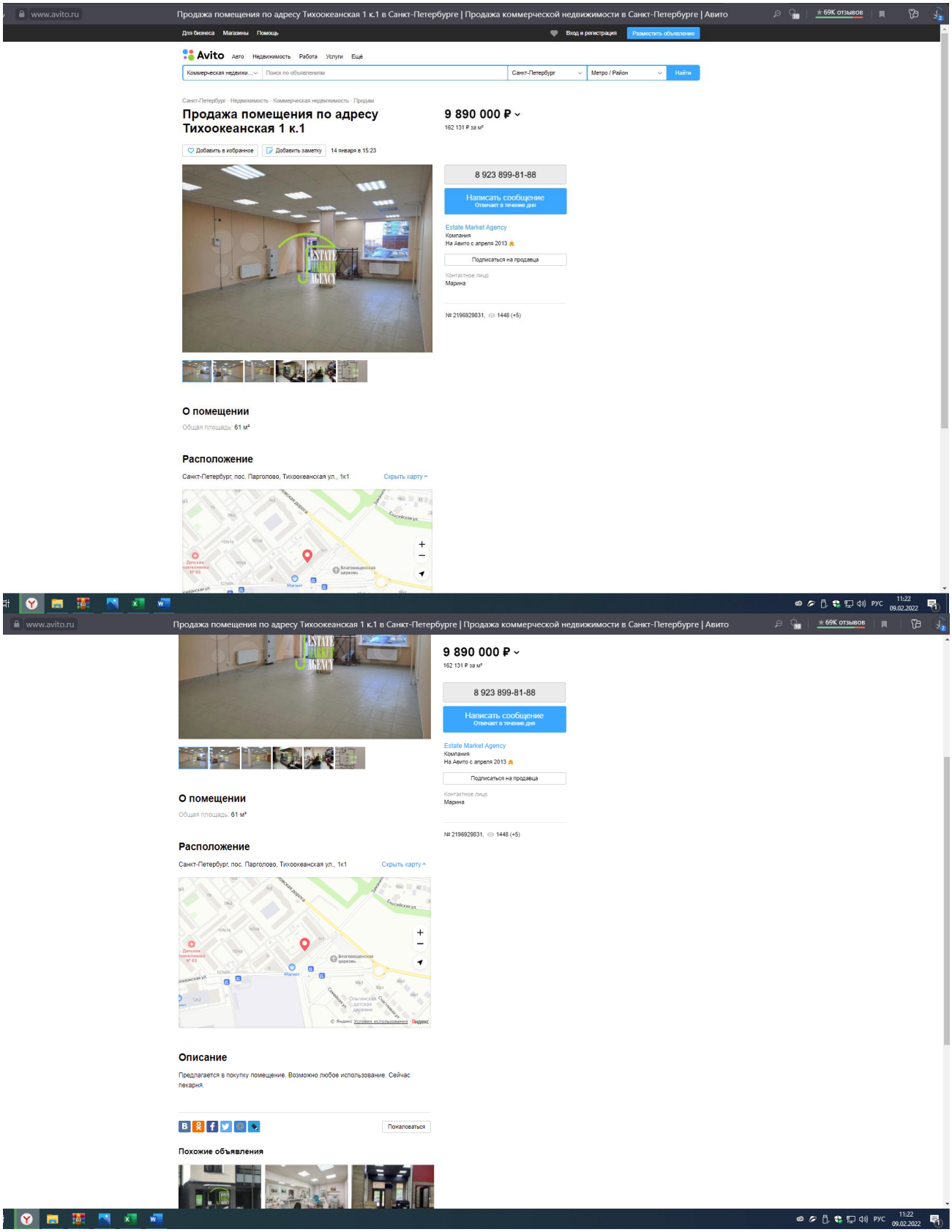
1. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
4. Справка Исх.№ 723 от 15.02.2021г., выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».
5. Справка-уведомление Исх.№ 47 от 07.02.2022г., выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».

(Копии документов представлены в Приложении 2).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

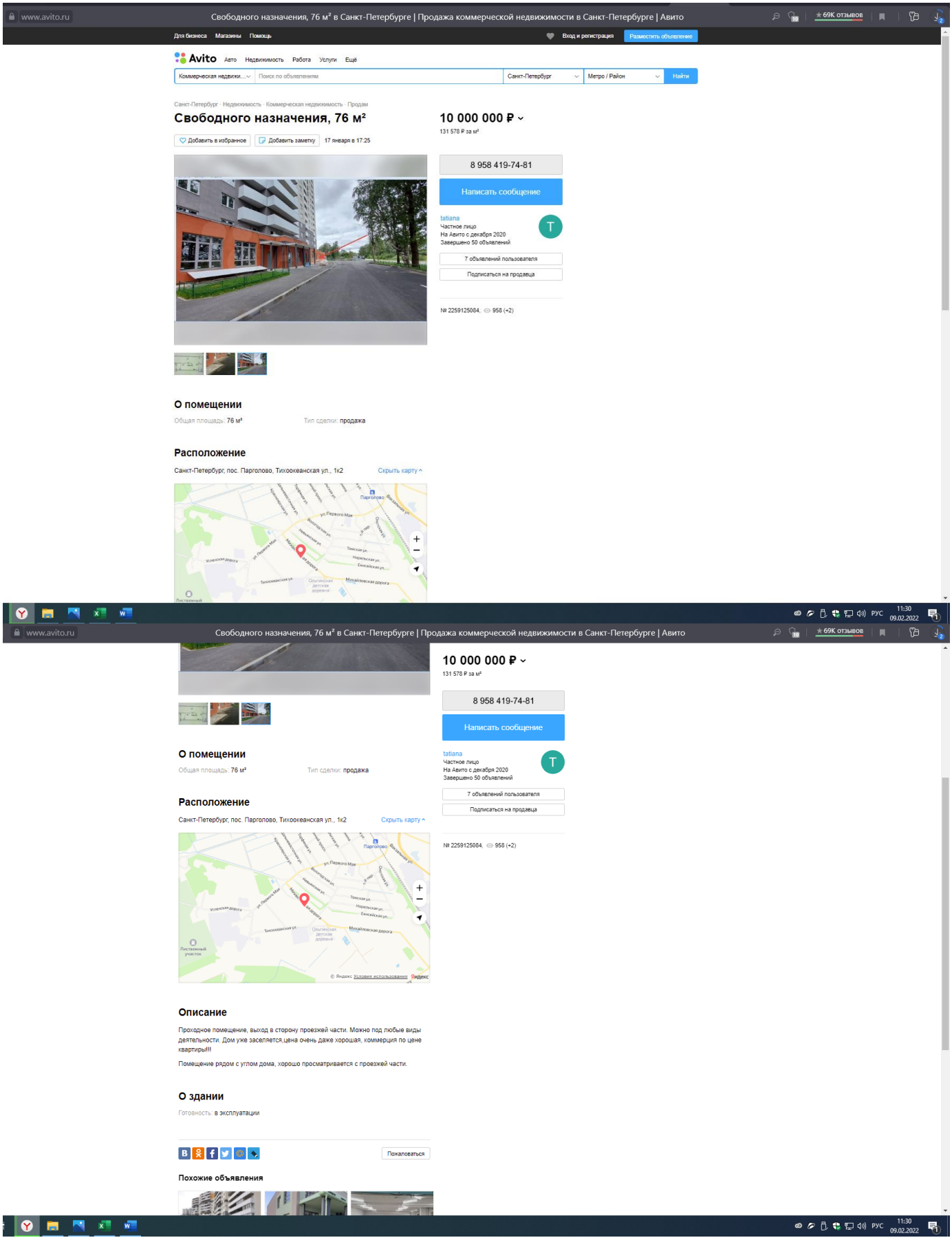
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Аналог 1



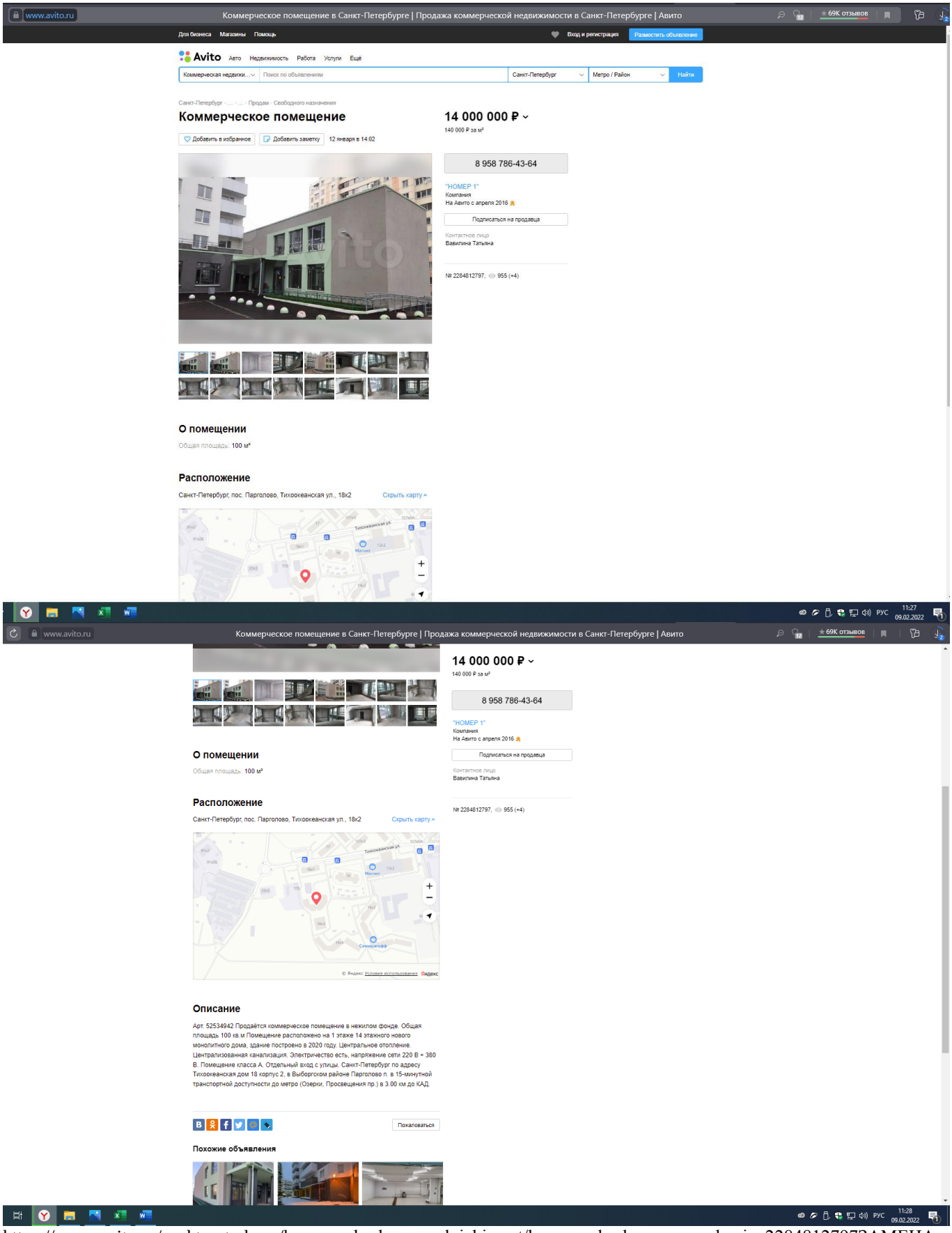
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_po_adresu_tihookeanskaya_1_k.1_2196929831

Аналог 2



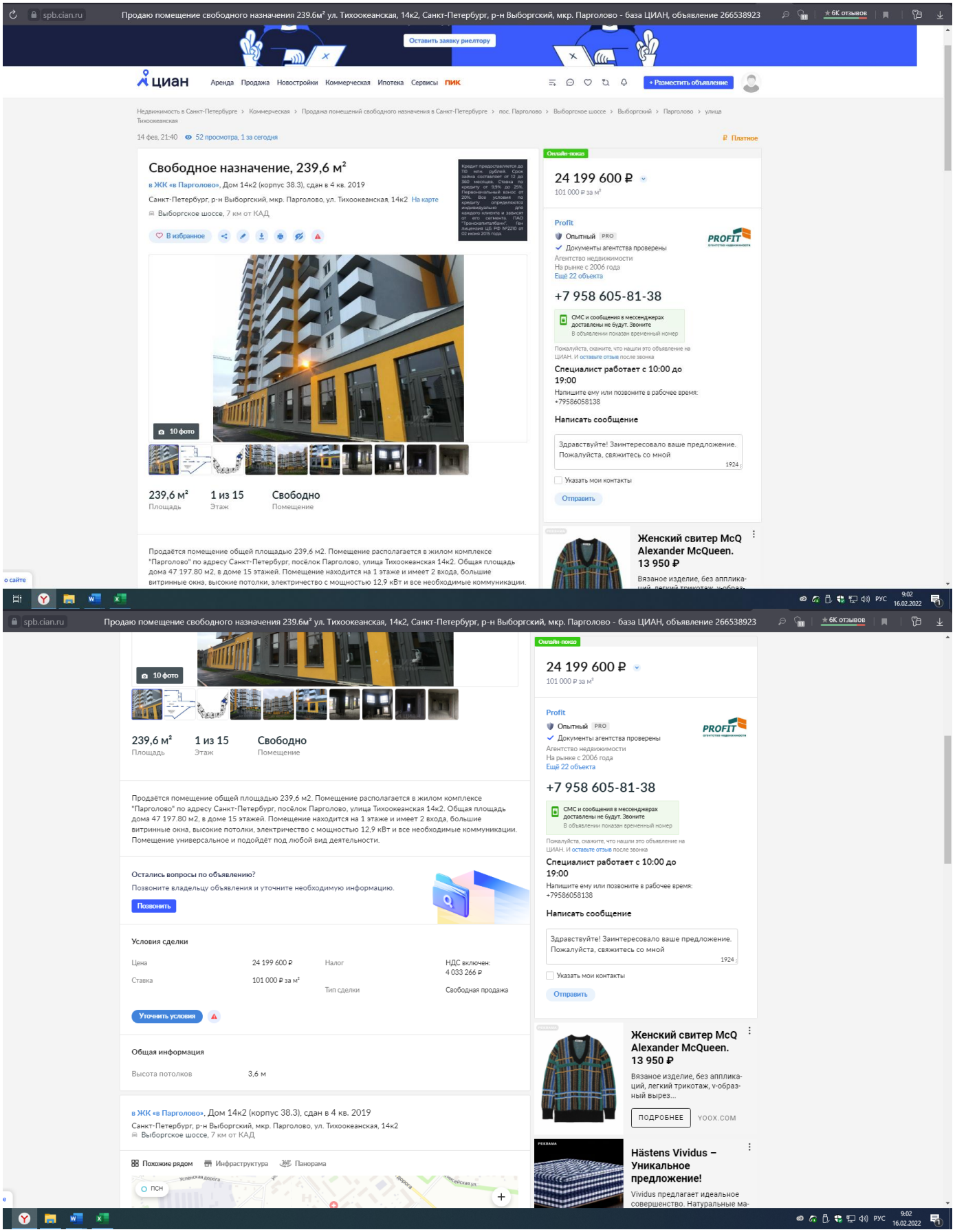
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76_m_2259125084

Аналог 3



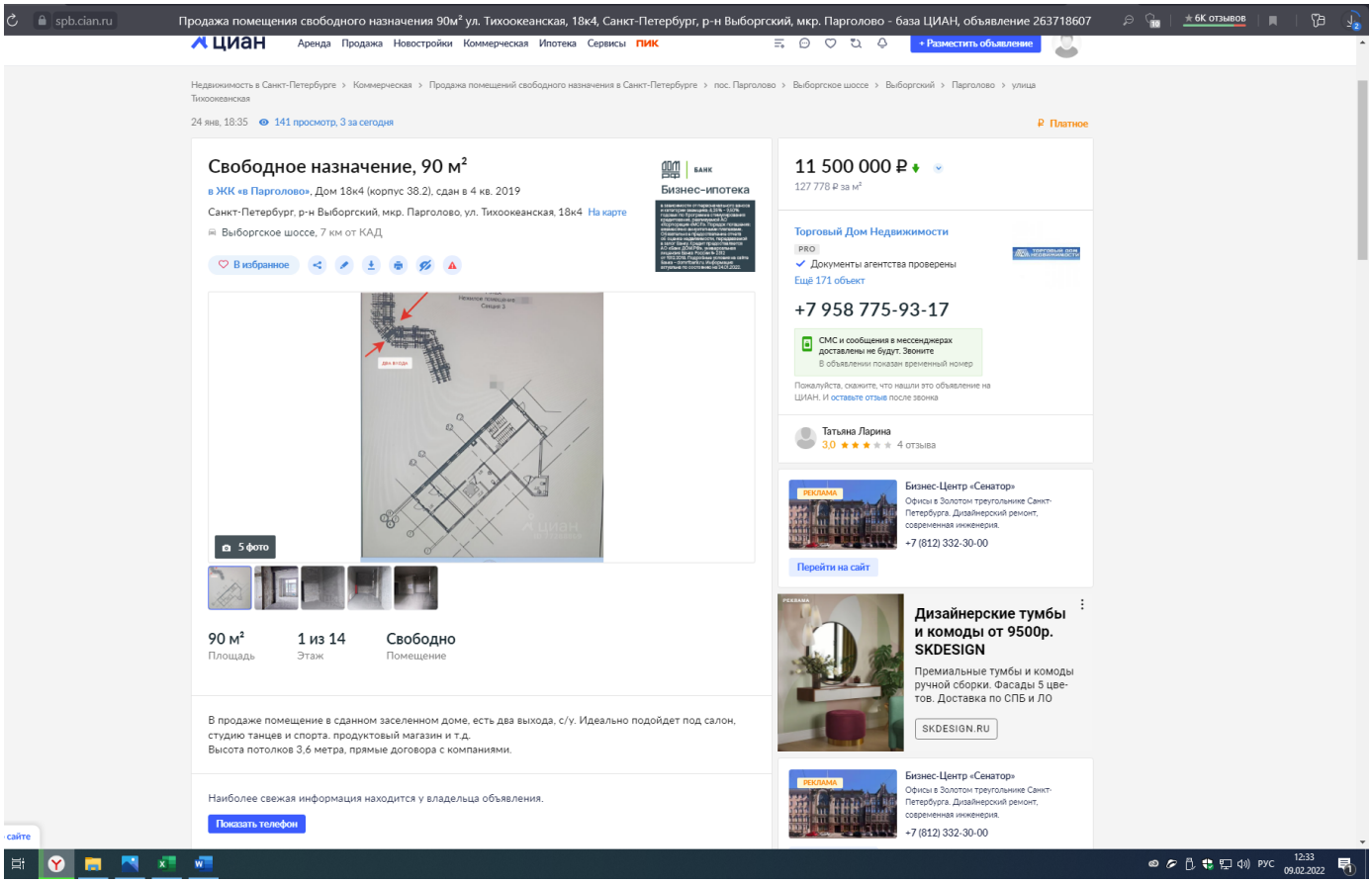
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_22848127973AMEHA

Аналог 4



https://spb.cian.ru/sale/commercial/266538923/

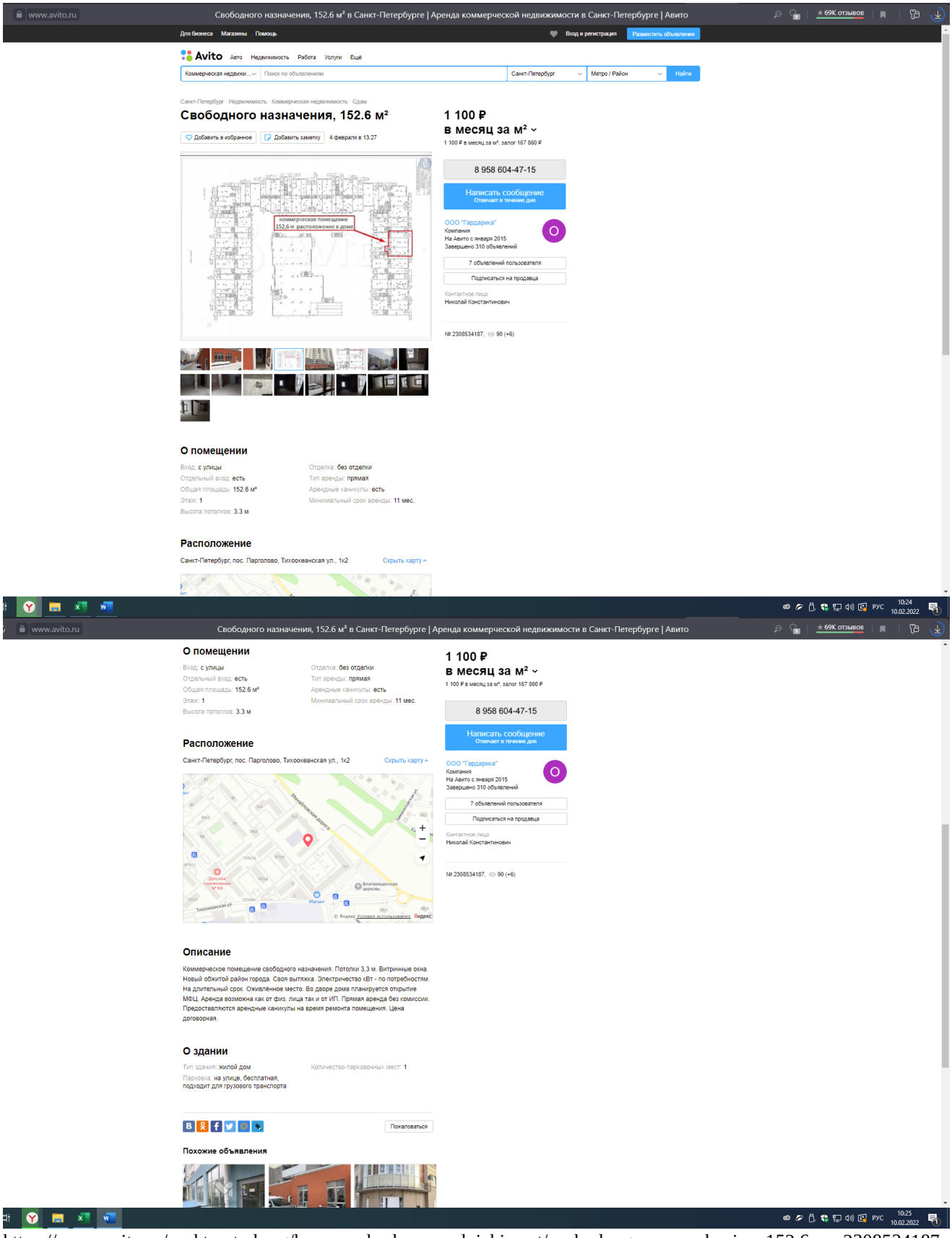
Аналог 5



https://spb.cian.ru/sale/commercial/263718607/

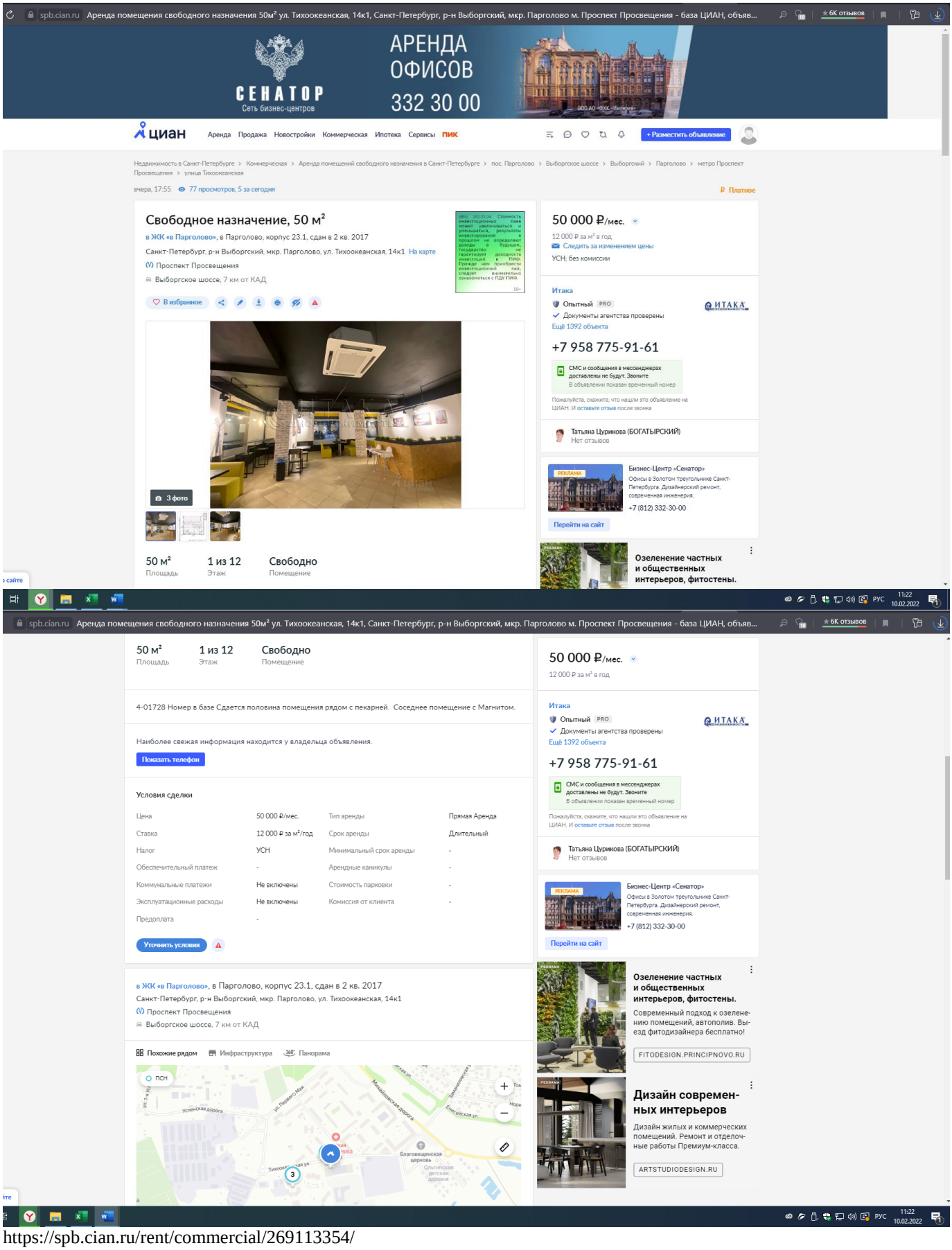
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

Аналог 1



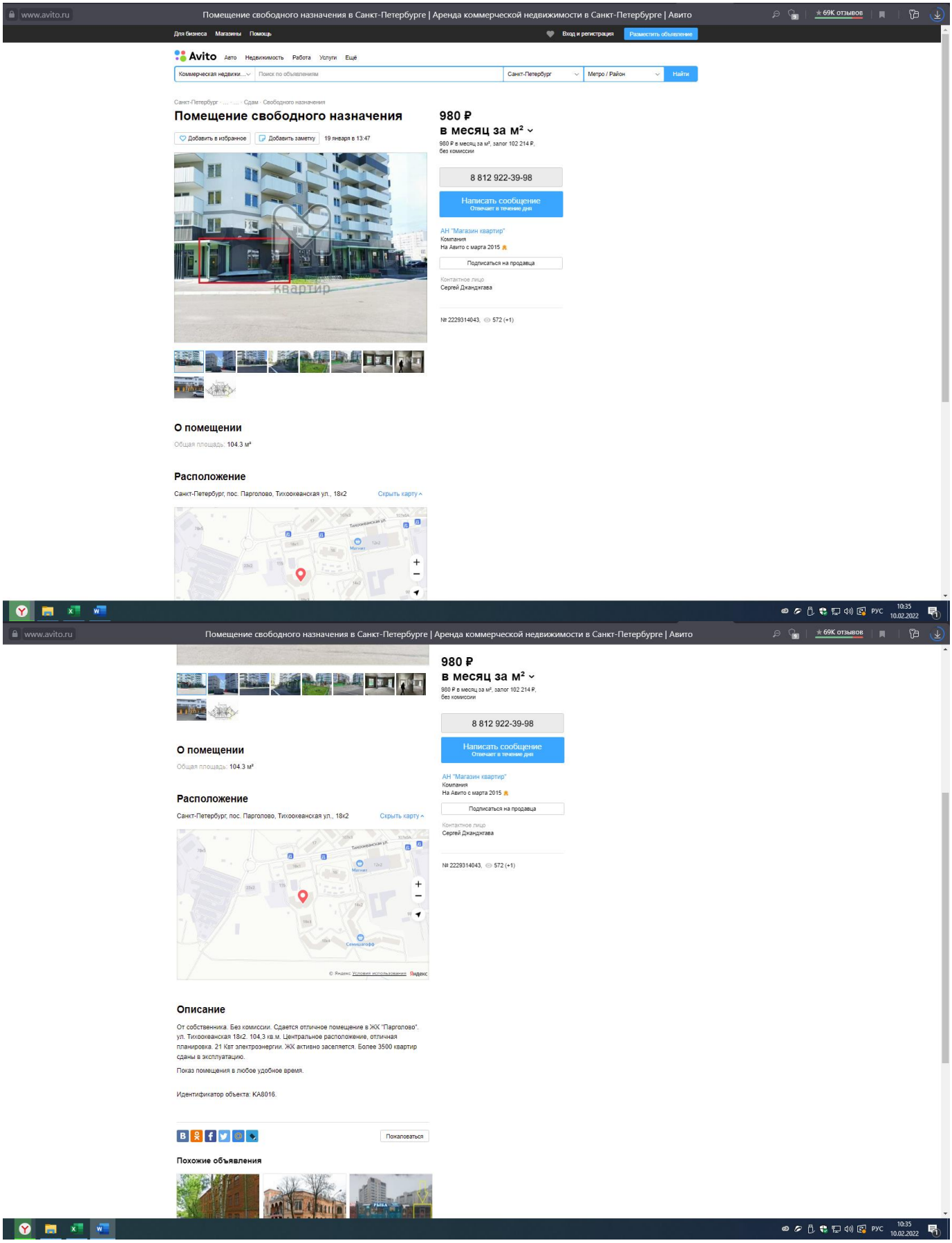
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_2308534187

Аналог 2



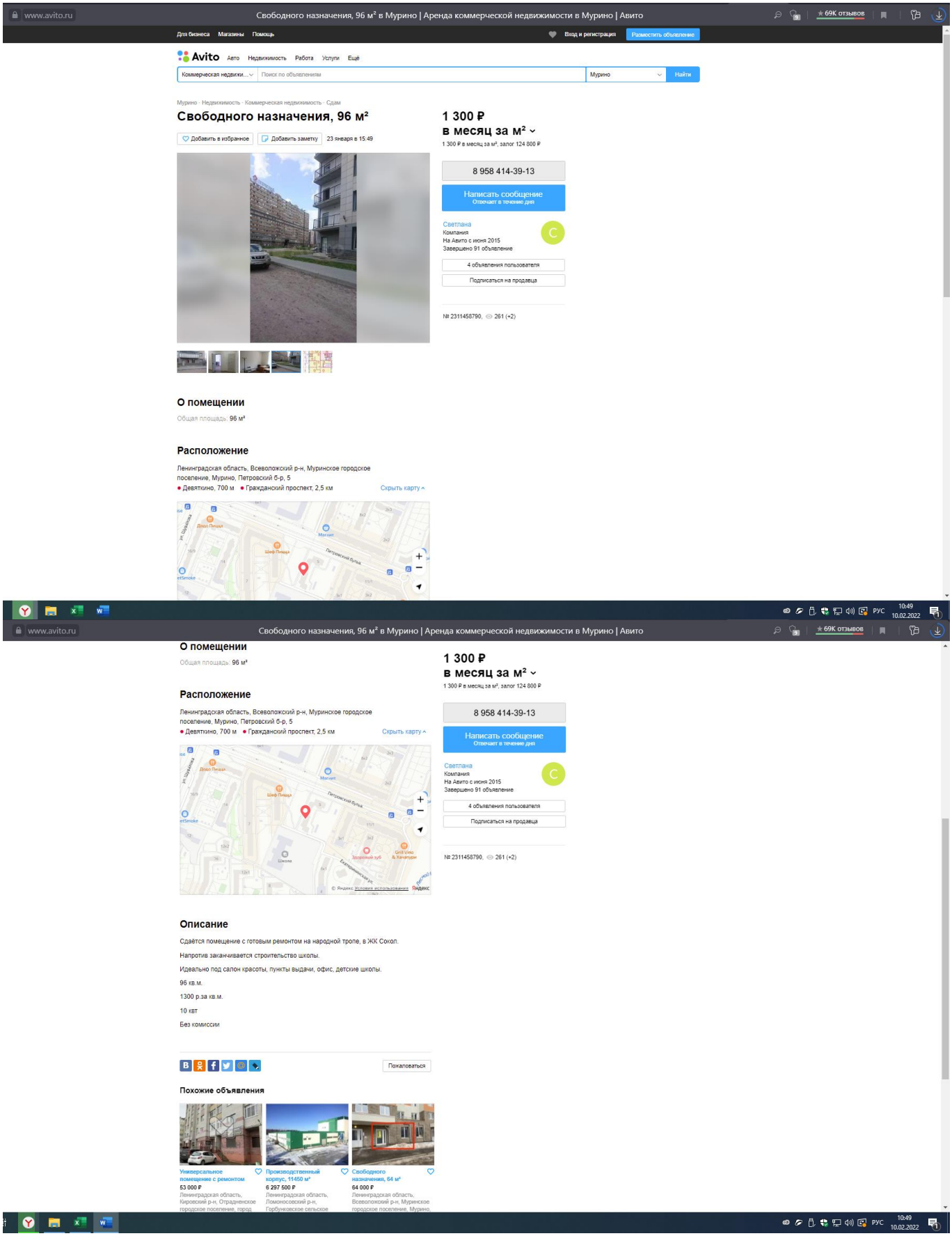
https://spb.cian.ru/rent/commercial/269113354/

Аналог 3



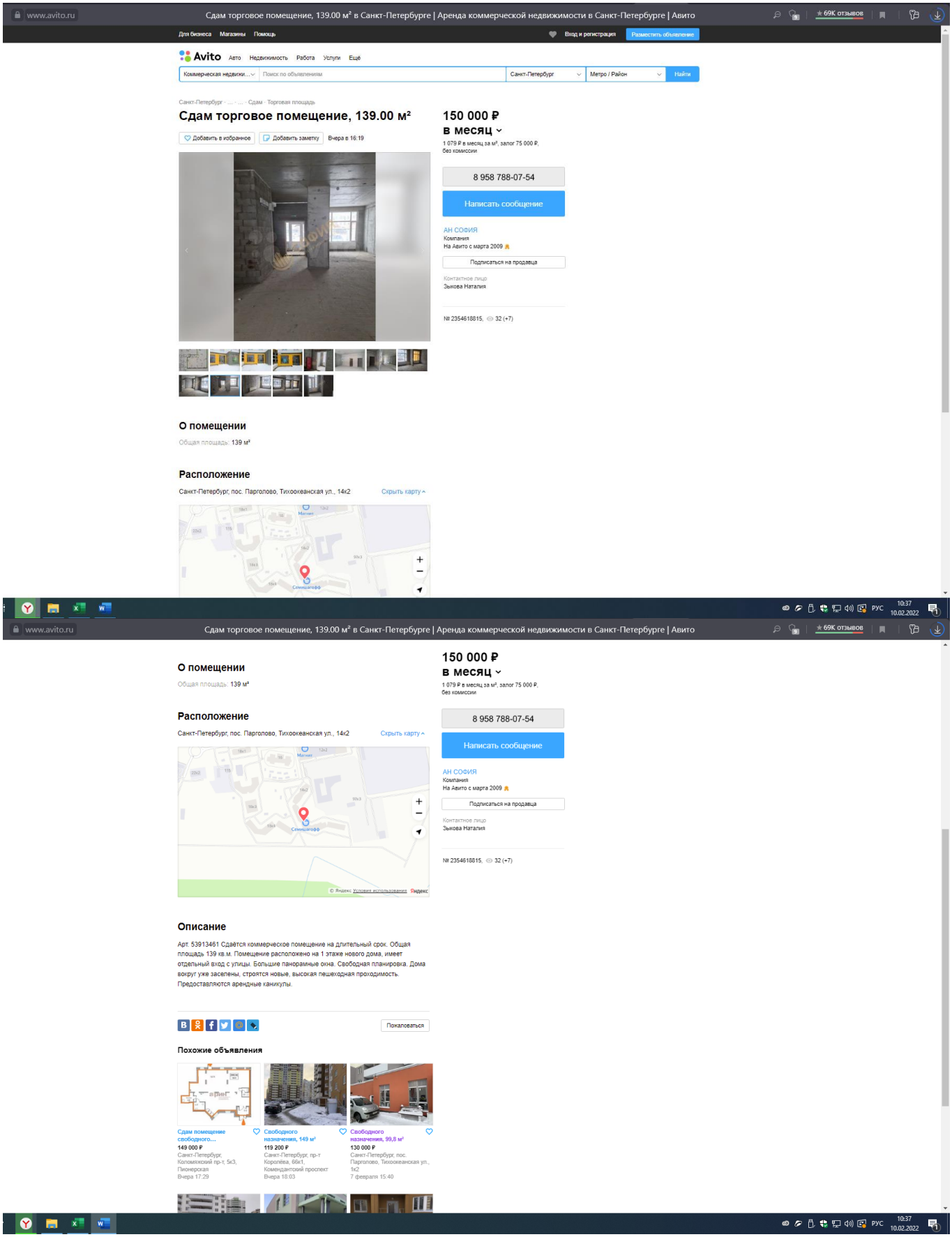
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2229314043

Аналог 4



https://www.avito.ru/murino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2311458790

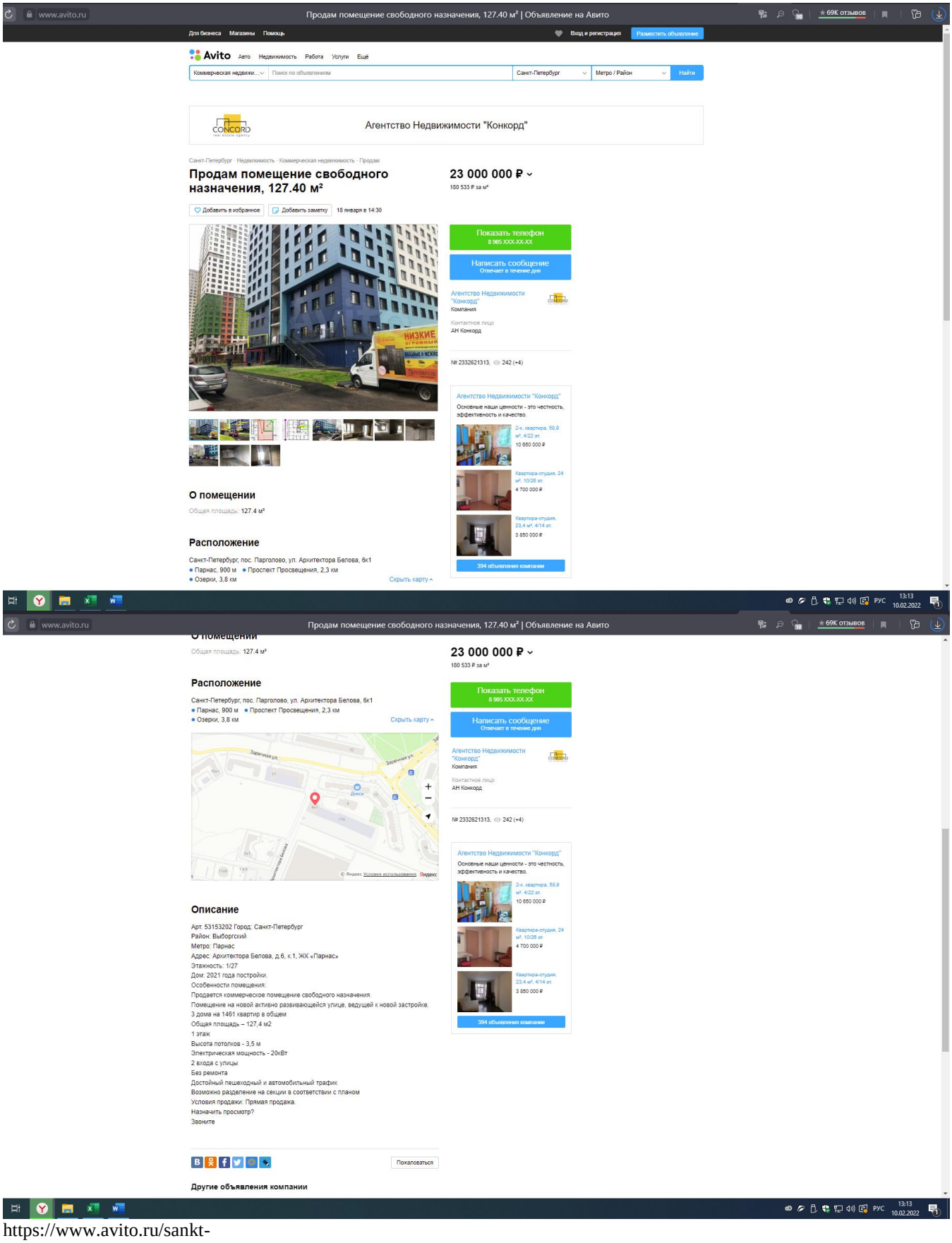
Аналог 5



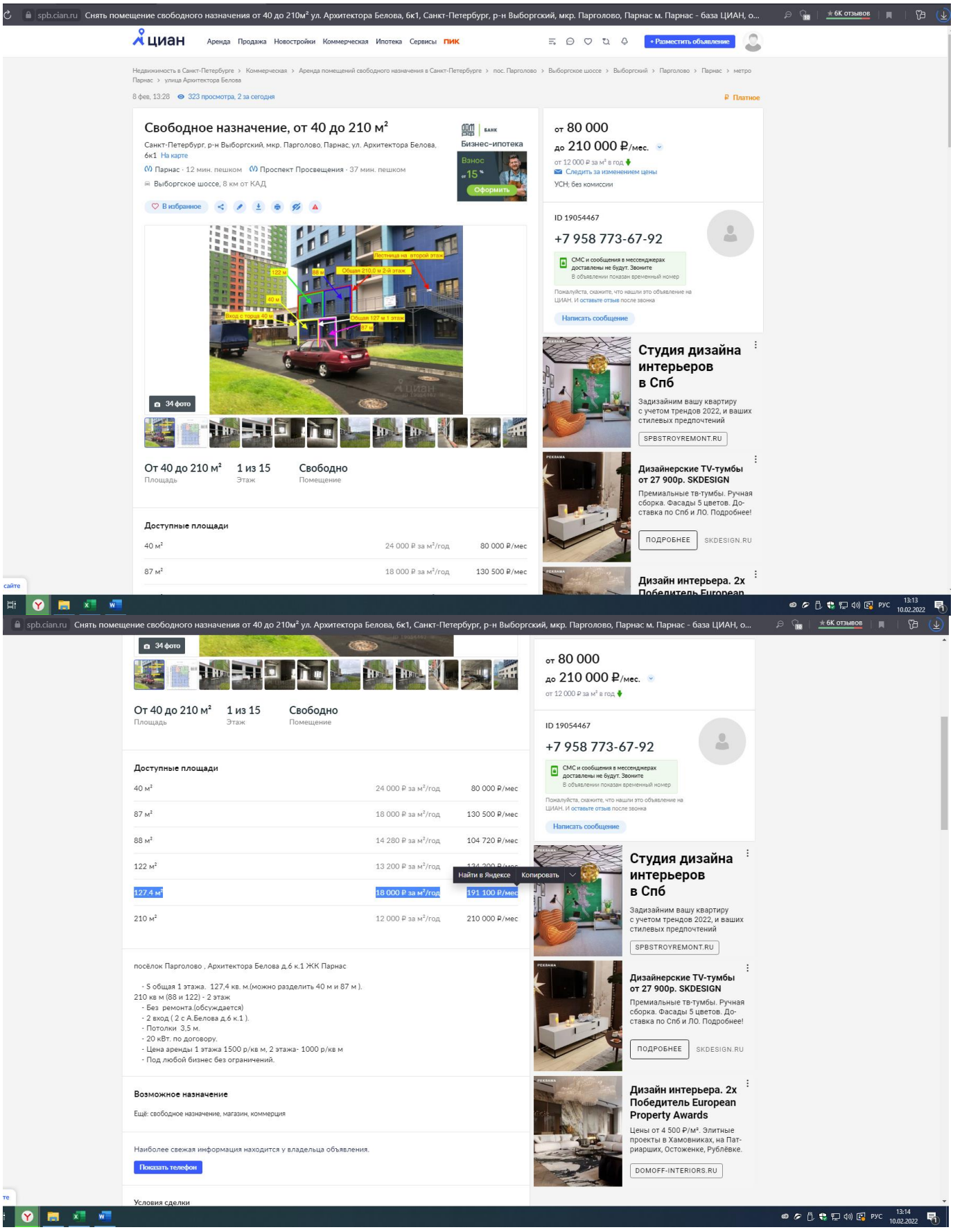
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_139.00_m_2354618815

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

Аналог 1

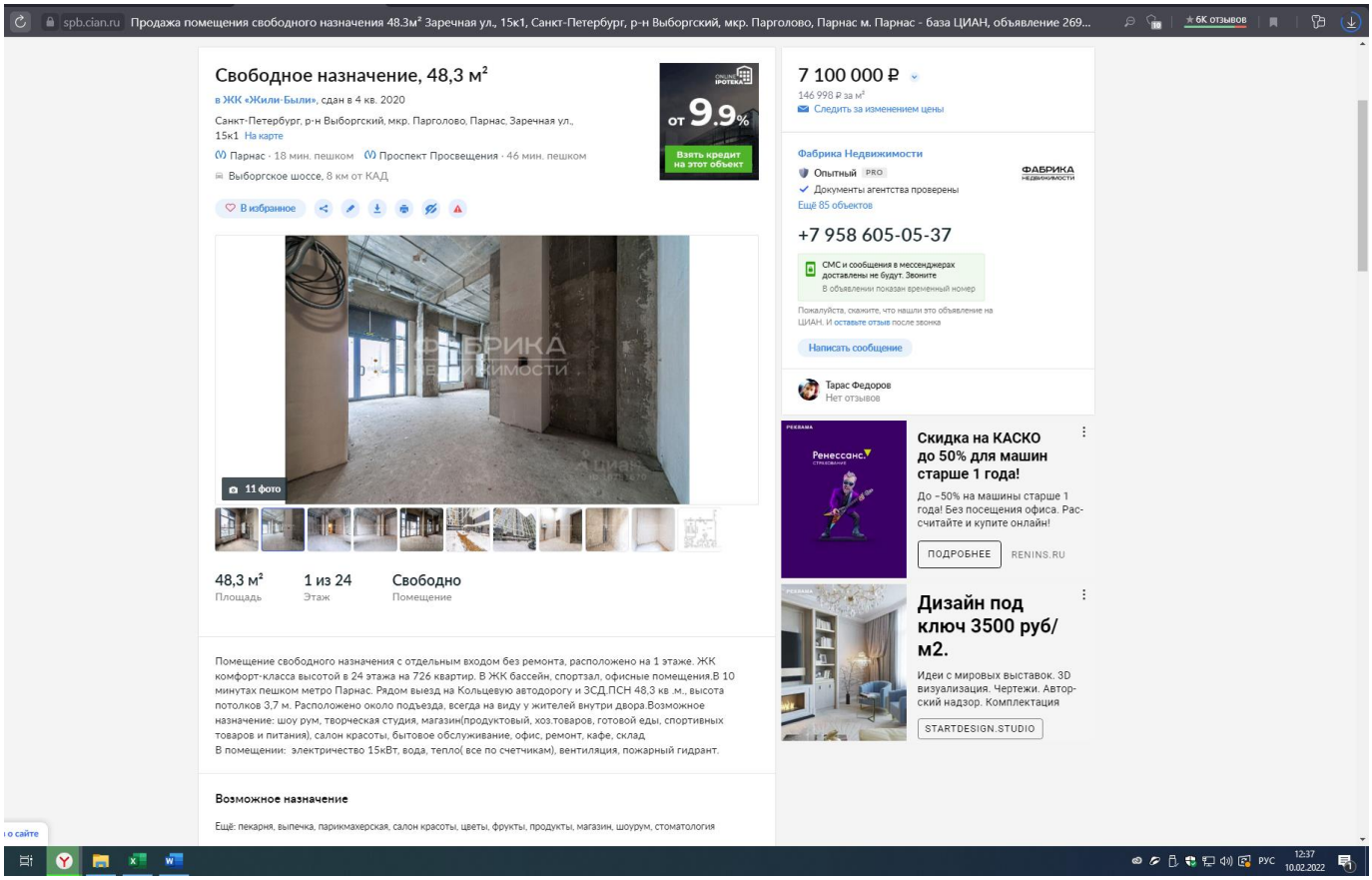


https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.40_m_2332621313

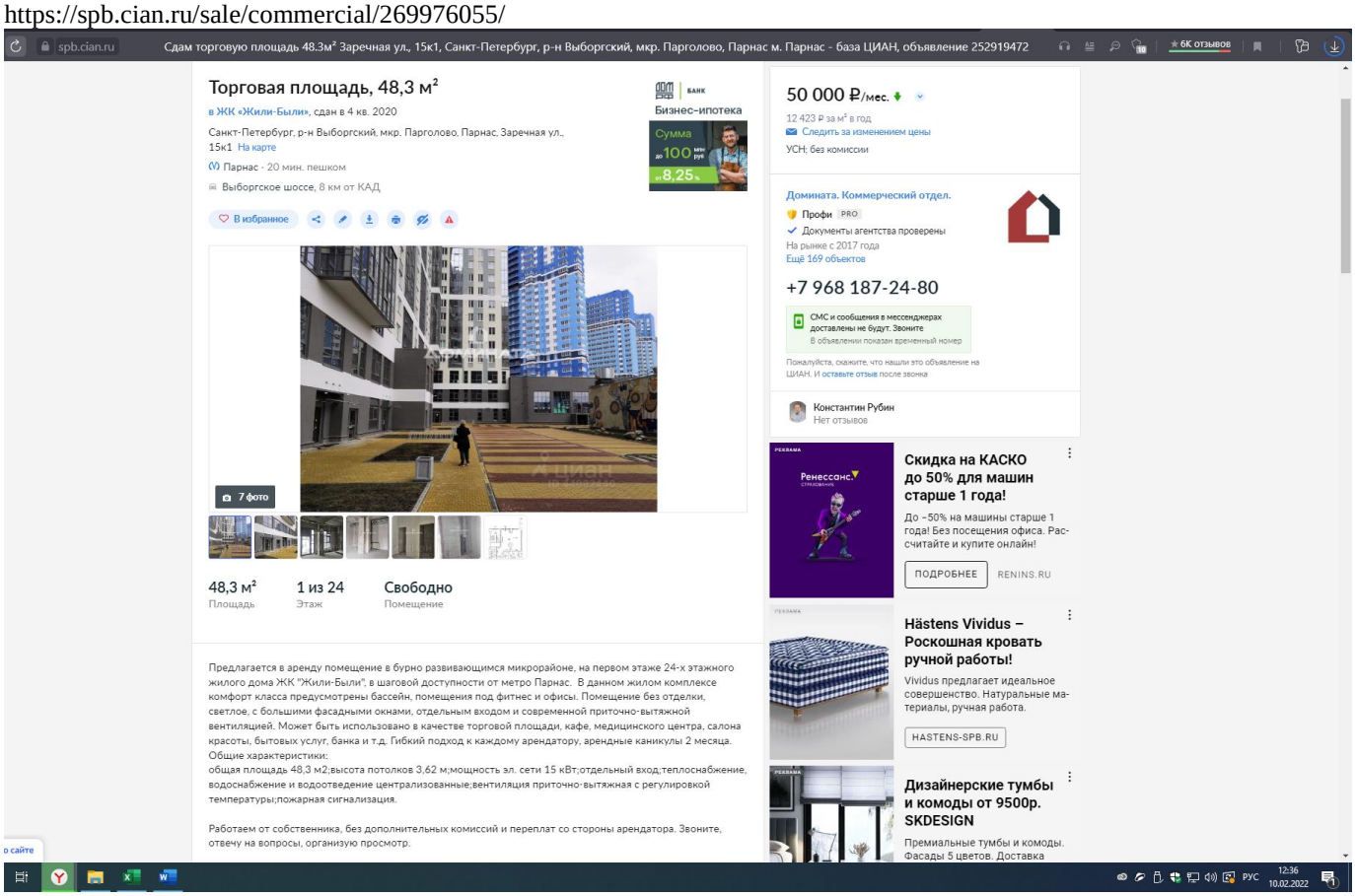


https://spb.cian.ru/rent/commercial/256834254/

Аналог 2

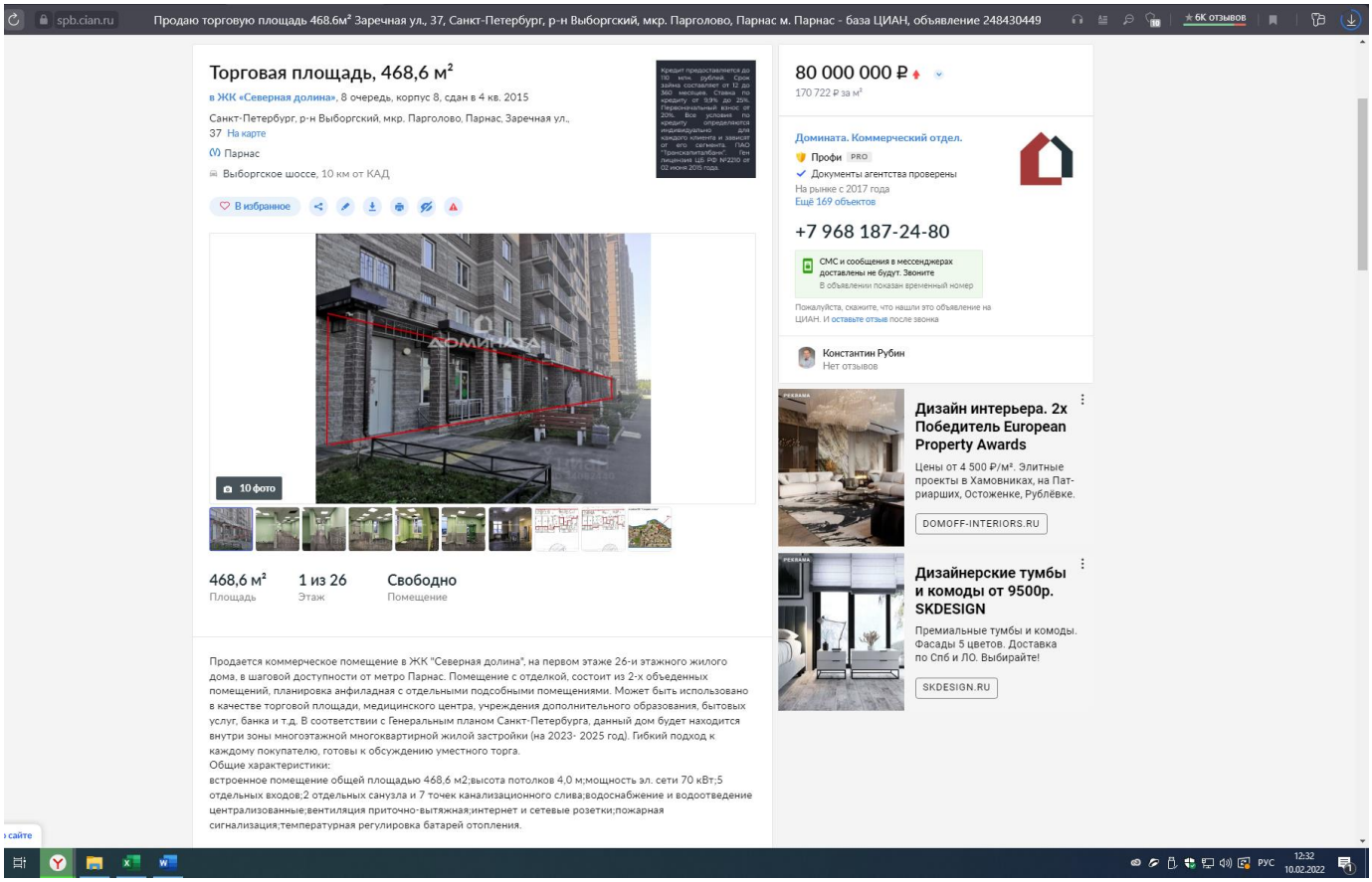


https://spb.cian.ru/sale/commercial/269976055/

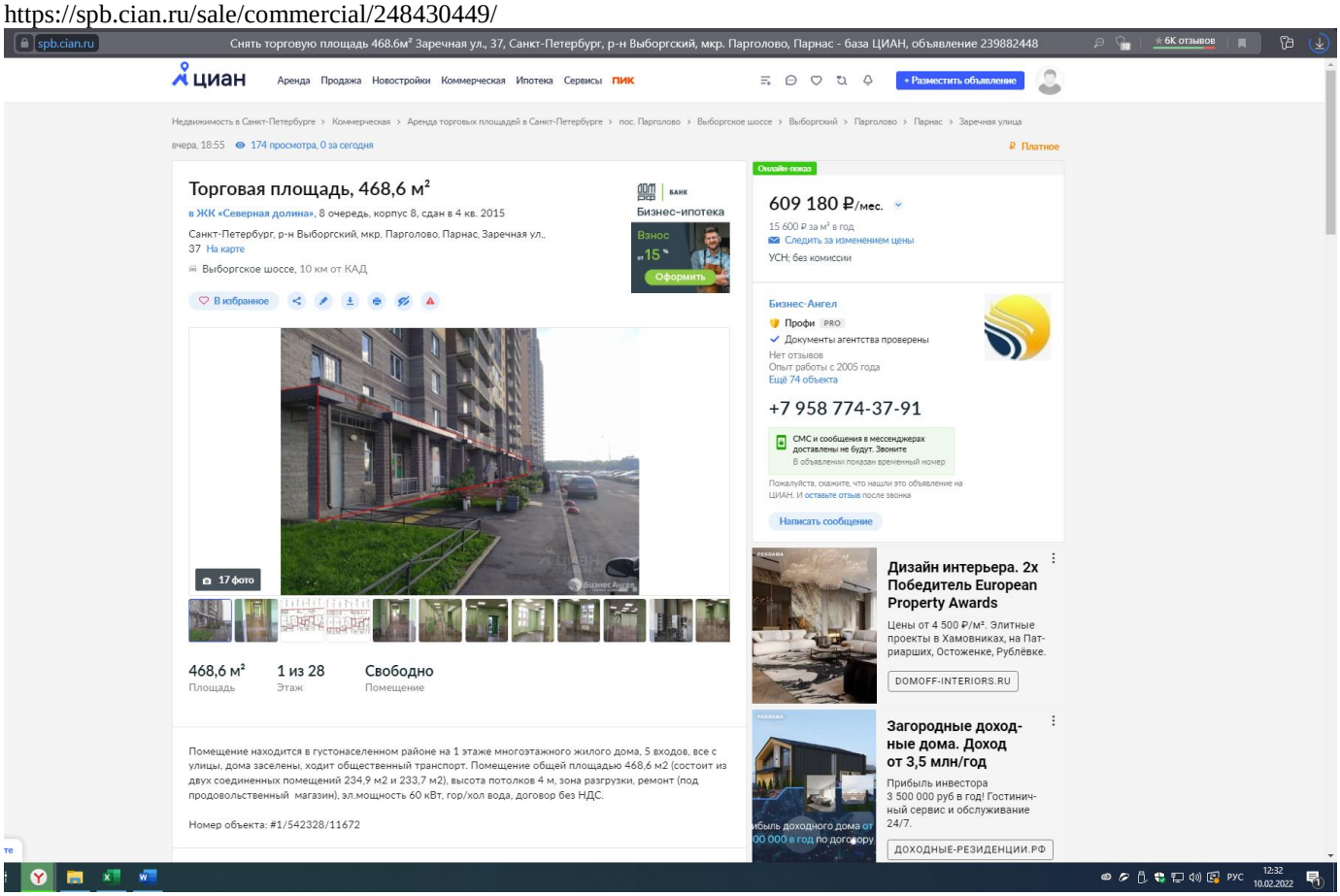


https://spb.cian.ru/rent/commercial/252919472/

Аналог 3



https://spb.cian.ru/sale/commercial/248430449/



https://spb.cian.ru/rent/commercial/239882448/

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: 03F552AC1715[illegible]E7117B5ADC4A78CC

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: gne@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-Г 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	шт.	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
		дата государственной регистрации:		16.04.2020
		номер государственной регистрации:		78:36:0013255:4300-78/039/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.12.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

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

М.П.

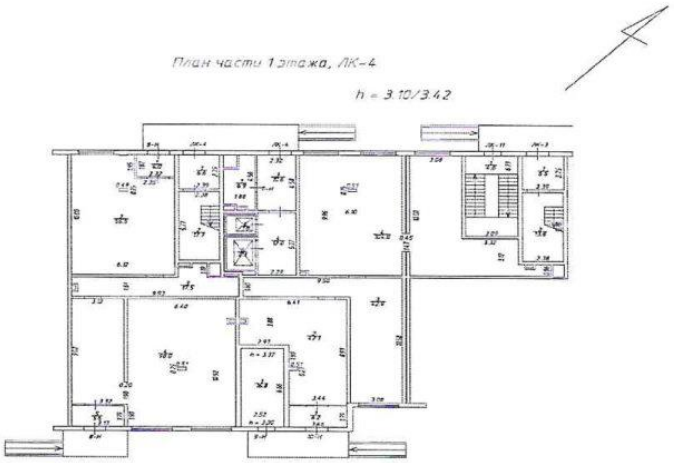
Раздел 5

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.

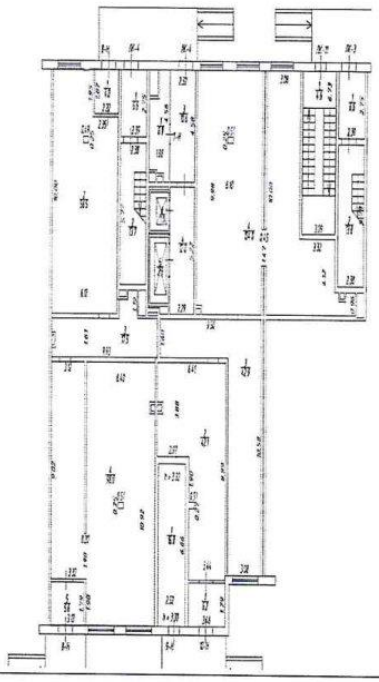
Раздел 5

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.

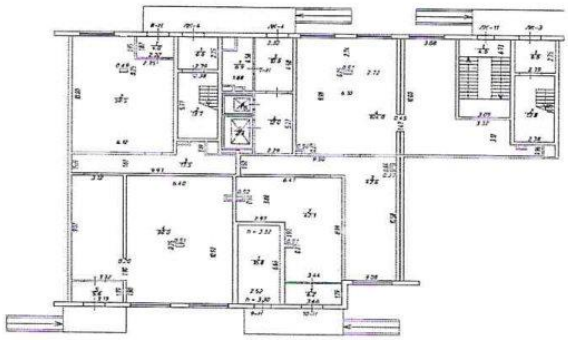
Раздел 5

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.

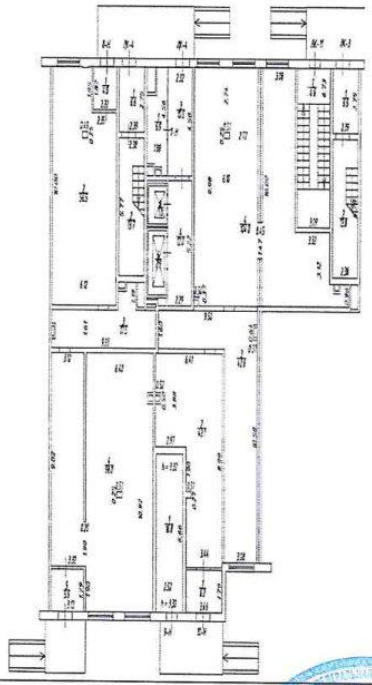
Раздел 5

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.№47
от 07.02.2022г.

В ООО "АБК-Консалт"

Справка – уведомление.

Настоящим уведомляем, что по сосоянию на последнюю отчетную дату (31 июля 2020 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 13 930 555,60 (тринадцать миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьсот пятьдесят пять) руб. 60 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 14 953 703,39 (четырнадцать миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи семьсот три) руб. 39 копеек.

С уважением,

Генеральный директор Соколов Р.Н.

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 1057748848802 МОСКВА

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-191-084875/21

«30» августа 2021г. *г. Санкт-Петербург*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Брель Олег Григорьевич**
Паспортные данные: серия 4019, № 560510, выдан: ГУ МВД России по г.СПб и Ленинградской области, 07.05.2020г.
Адрес регистрации: Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 26, кв. 141

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«08» сентября 2021 года** по **«07» сентября 2022 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **13 970,00 (Тринадцать тысяч девятьсот семьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премий производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.09.2021г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	Brel@abk-consult.ru	spbfilial@spb.ingos.ru
телефонная связь:	8-911-211-72-54	8 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Брель Олег Григорьевич

От Страхователя: _____ М.П.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.
Рогулина О.В., Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в г.Санкт-Петербурге. Доверенность №7940282-191/20 от 20.12.2020г

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 № 922/2090215708

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «15» декабря 2021г. **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 **01.01.2022**г. по 24 часа 00 минут **31.12.2022г.**
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:	**22.500 (Двадцать две тысячи пятьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2090215708 - 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)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

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

в том, что он(а) с "04" марта 2002 по "19" апреля 2002 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации руководящих работников и специалистов при Санкт-Петербургском государственном техническом университете
(образовательного учреждения (подразделение) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка активов бизнеса и инвестиций. Оценка предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "19" апреля 2002 удостоверяет право (соответствие квалификации) Брелю Олегу Григорьевичу
(фамилия, имя, отчество)

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург 2002

МПФ Госнадз. 1956.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/140

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 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.