

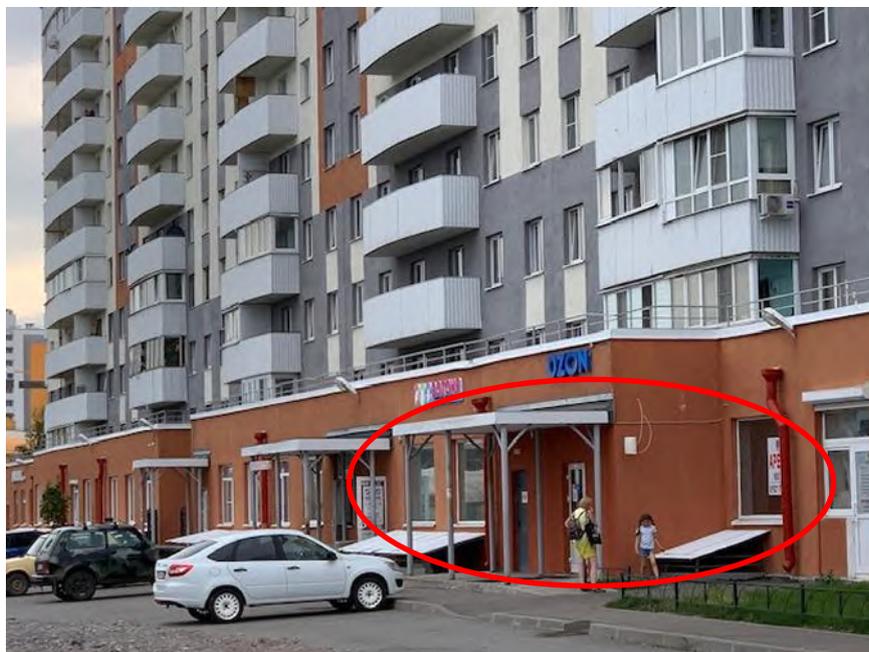


## ООО «АБК-КОНСАЛТ»

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 №125/24

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



Дата оценки: 16 августа 2024 года

Дата составления отчёта: 16 августа 2024 года

Заказчик: ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»

Санкт-Петербург  
2024

## Содержание

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	9
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	11
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	11
5.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	11
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	12
7.	СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	12
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	12
9.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9.2.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	14
9.2.1.	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА.....	16
9.2.2.	ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА .....	18
9.2.3.	ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ.....	20
9.2.4.	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, СОЦИАЛЬНО-БЫТОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	20
9.2.5.	ВЫВОДЫ ПО МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ.....	20
9.3.	ОПИСАНИЕ ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕЙСЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ .....	21
9.4.	ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (8-Н).....	23
9.5.	ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (10-Н).....	30
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
10.1.	ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ .....	41
11.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	42
11.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	42
11.2.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....	47
11.2.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	47
11.2.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2024 ГОДА .....	51
11.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	54
11.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА .....	54
11.3.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	54
11.3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	73
11.3.1.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	79
12.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА .....	81
12.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО НЕЗАСТРОЕННОГО .....	81
12.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ ЗАСТРОЙКАМИ.....	81
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	83
13.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	84
13.2.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	85
13.3.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	86
13.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	87
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	89
15.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	101
15.1.	АНАЛИЗ ДОХОДА.....	101
15.1.1.	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД .....	101
15.1.2.	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД.....	112
15.2.	АНАЛИЗ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....	113
15.2.1.	ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ .....	113
15.2.2.	ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ.....	114
15.2.3.	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД.....	115
15.3.	ВЫБОР СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	115

<b>15.4.</b>	<b>РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА.....</b>	<b>118</b>
<b>16.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>120</b>
<b>17.</b>	<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>122</b>
<b>18.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....</b>	<b>123</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>124</b>
<b>1.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ).....</b>	<b>125</b>
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) .....</b>	<b>134</b>
<b>3.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ДЛЯ РАСЧЁТА СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ) .....</b>	<b>143</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>151</b>

Исх. №125/24  
Дата: 16 августа 2024 г.

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

**Уважаемый Роман Николаевич!**

В соответствии договором №52 от «12» августа 2024 года, заключённым между ООО «АБК-Консалт» и ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ», специалистами ООО «АБК-Консалт» была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости в составе:

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

по состоянию на 16 августа 2024 года.

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

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

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

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

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

Основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщик пришел к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 16 августа 2024 года составляет, округленно:

**С УЧЁТОМ НДС:**

**55 400 000 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

**БЕЗ УЧЁТА НДС:**

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

В том числе по объектам:

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

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

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

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «АБК - Консалт»



/Коростелева Т.Н./

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объект недвижимости в составе:		
	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый (условный) номер
Объект оценки	Нежилое помещение (8-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:0013255:4300
	Нежилое помещение (10-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:0013255:4302
Тип объекта	Нежилое помещение (8-Н)	Встроенное нежилое помещение площадью 181,6 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки	
	Нежилое помещение (10-Н)	Встроенное нежилое помещение площадью 194,9 кв.м, расположенное на 1 этаже 10-14-19-26-этажного жилого дома 2017 года постройки	
Назначение	Нежилое		
Фактическое использование	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 43,0 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		
Сведения об обременениях, 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		

	<p>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 выходит на улицу, 3 окна во двор.</p> <p>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, банк, предприятия сферы услуг.</p> <p>Ближайшие станции метро «Парнас» и «пр. Просвещения» – 15-20 минут на транспорте.</p> <p>Плотность застройки – средняя, типичная для новых «спальных» районов Санкт-Петербурга.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков в непосредственной близости от оцениваемого объекта – средняя, пешеходных потоков – низкая.</p> <p>Микрорайон расположения объектов оценки – привлекательное место для строительства жилых объектов.</p>
<b>Вид стоимости</b>	<p><b>Рыночная (справедливая) стоимость.</b> Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) дата оценки «16» августа 2023 года;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ под <b>рыночной стоимостью</b> объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".</p> <p>Учитывая нормы Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей использования в течение шести месяцев с даты оценки. Подобным использованием может являться как определение справедливой стоимости для передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФа, так и определение справедливой стоимости имущества после его внесения в ПИФ, если на дату использования итоговой величины справедливой стоимости выполняются требования Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У.»</p>
<b>Оцениваемые права</b>	Право собственности
<b>Дата оценки</b>	16 августа 2024 года
<b>Дата осмотра</b>	16 августа 2024 года
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	№125/24 от 16.08.24г.
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата</b>	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение <b>шести месяцев с даты составления отчета</b> , за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор №52 от «12» августа 2024 г.

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

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на оценку согласно договора №52 от 12.08.2024 г., заключённого между ООО «АБК-Консалт» и ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ». Ниже приводится текстовая часть задания на оценку из приложения 1 к договору №52 от 12.08.2024 г.

Объект оценки, включая права на объект оценки (состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение (8-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	78:36:001325 5:4300	181,6
	2	Нежилое помещение (10-Н)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	78:36:001325 5:4302	194,9
	Право собственности на помещения				
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".</p> <p>Учитывая нормы Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки является рекомендуемой для целей использования в течение шести месяцев с даты оценки. Подобным использованием может являться как определение справедливой стоимости для передачи имущества в оплату инвестиционных паев ПИФа, так и определение справедливой стоимости имущества после его внесения в ПИФ, если на дату использования итоговой величины справедливой стоимости выполняются требования Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У.»</p>				
Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»				
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) дата оценки «16» августа 2024 года;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>				
Дата оценки	«16» августа 2024 года				
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</li> <li>2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона.</li> <li>3. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.</li> <li>4. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов</li> </ol>				

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

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Фамилия, имя и (при наличии) отчество</b>	Брель Олег Григорьевич
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 (812) 335-11-20, +7 (812) 335-11-21
<b>Почтовый адрес</b>	197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А.
<b>Адрес электронной почты</b>	Brel@abk-consult.ru, 3351120@mail.ru
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Наименование: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). Регистрационный номер в СМАО: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж).
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	В соответствии со страховым полисом № 922/2441554600 от 28.08.2023г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия». <b>Лимит ответственности:</b> 50,1 млн. руб. <b>Период страхования:</b> с 08.09.2023г. по 07.09.2024г. включительно. <b>Страховое покрытие:</b> действует на всей территории Российской Федерации.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете. 2. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер: 1362. 3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №038681-1 от 13.06.2024г. Срок действия аттестата: до 13.06.2027г. Стаж осуществления оценочной деятельности Бреля О.Г. с 01.11.2000г.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

<b>Полное и (или) сокращенное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «КРАСНЫЙ МОСТ» (ООО «УК «КРАСНЫЙ МОСТ»)
<b>Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица</b>	ИНН: 7838059090, КПП: 783801001, ОГРН 1167847368325 (дата выдачи 19.09.2016г.)
<b>Место нахождения</b>	190000 г. Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, д.75-79 Литер В, помещ. 8-Н

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

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

Гарантия».

**Общий лимит ответственности:** 100 млн. руб.

**Период страхования:** с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. включительно.

**Страховое покрытие:** действует на всей территории Российской Федерации.

## 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

## 7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

## 8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

**2. Специальные стандарты оценки:**

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

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

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

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

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

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов

использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, г. Москва.

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

---

<sup>1</sup> Источник: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72113462/?ysclid=lpbo70uod1124935084>

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.04.2020г, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020 (общая долевая собственность)).
4. Справка Исх.№ 723 от 15.02.2021г., выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».
5. Справка-уведомление Исх.№201 от 07.08.2024г., выданная ООО «Управляющая Компания «Красный мост».

(Копии документов представлены в Приложении 2).

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

### 9.2. Анализ местоположения

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

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

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

Интенсивность транспортных потоков в непосредственной близости от оцениваемых объектов – средняя, пешеходных потоков – низкая.

Микрорайон расположения объектов оценки – привлекательное место для строительства жилых объектов.

Местоположение оцениваемых объектов более наглядно отражено на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга на рис.1.

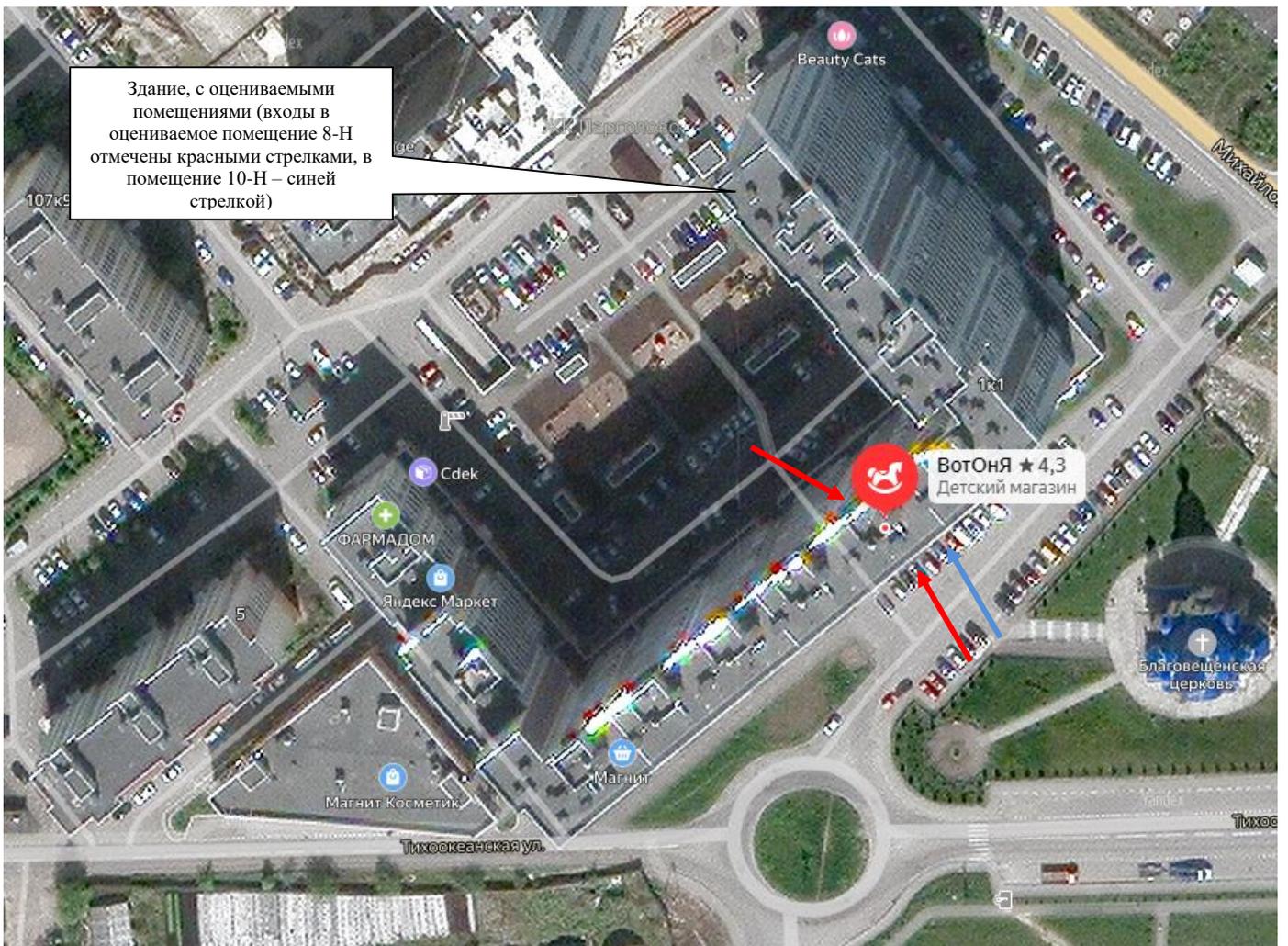
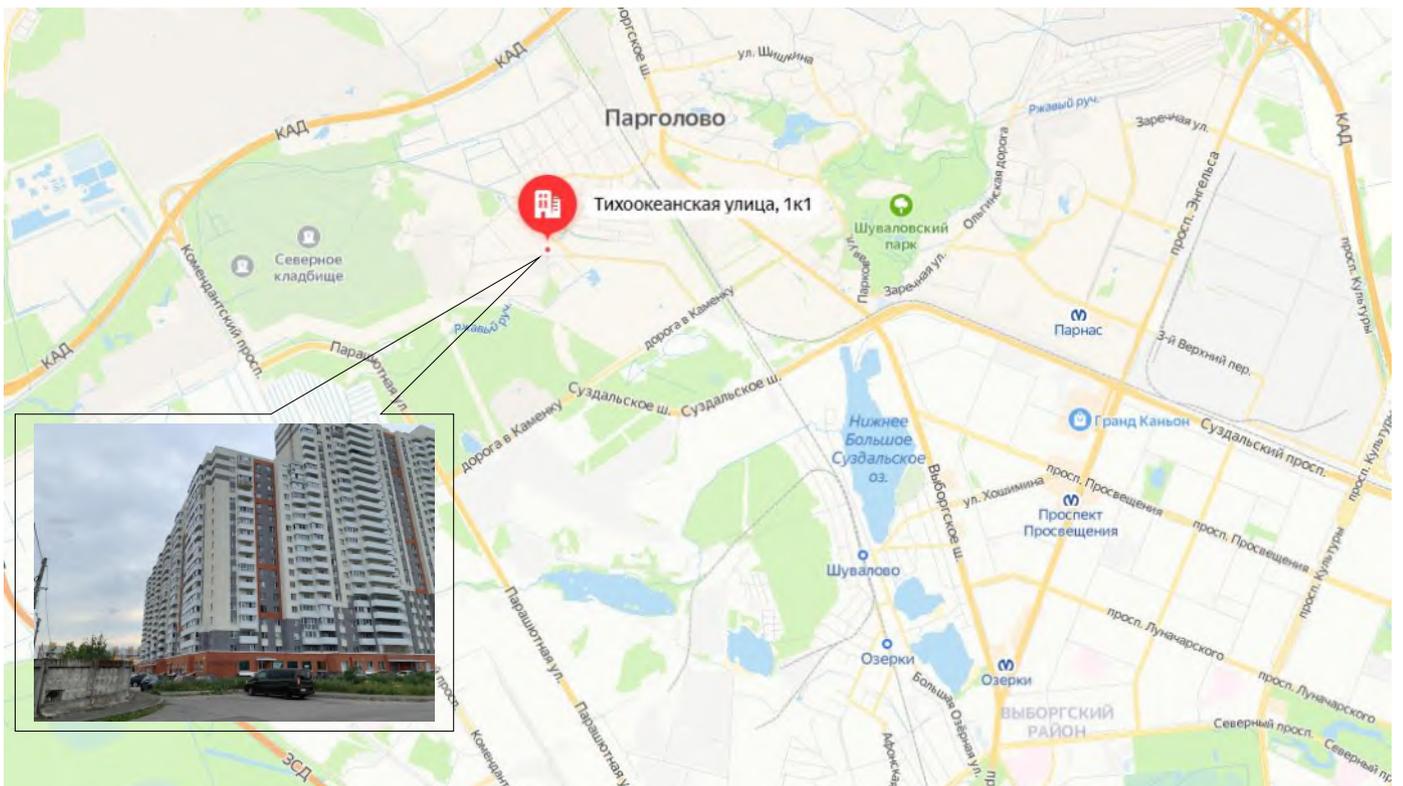


Рис. 1, 2. Местоположение объектов оценки

### 9.2.1. Основные характеристики Выборгского района

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

По площади Выборгский занимает третье место среди самых крупных петербургских районов (просторнее только Пушкинский и Курортный) – 11 550 га, численность населения – 543 567 человек (по данным на 01.01.2024 г.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Экология района

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

### **Промышленность**

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

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

### **Жилая застройка**

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

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

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

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

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

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

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

### **Коммерческая недвижимость**

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

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

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

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

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

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

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

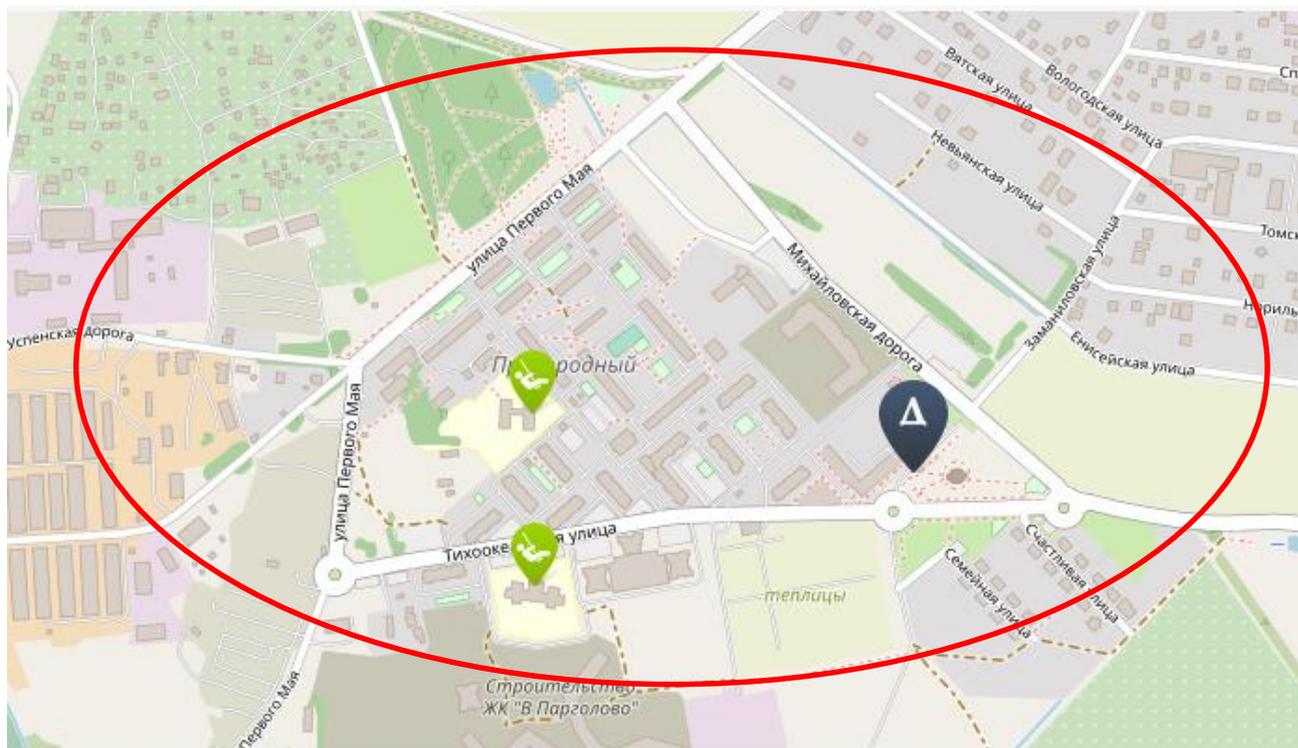
Одной из основных зон деловой активности Выборгского района является Выборгская набережная. Здесь расположено большое число уже реализованных офисных объектов и планируется дальнейшее развитие территории, в том числе редевелопмент промышленных площадок. Также активно развиваются территории, прилегающие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

#### **Выводы:**

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

### 9.2.2. Окружающая застройка

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



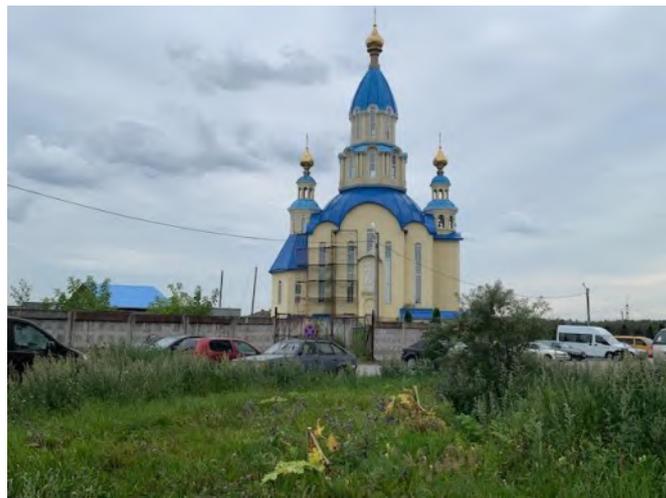
В непосредственной близости от объектов оценки расположены многоэтажная жилая застройка ЖК «Парголово», строящиеся высотные жилые дома ЖК «Parkolovo» (от компании ЦДС), малоэтажная коттеджная застройка, Благовещенская церковь, объекты социально-бытовой инфраструктуры (поликлиника, детский сад, почта),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

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

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



Фотография 1. Окружающая застройка



Фотография 2. Окружающая застройка



Фотография 3. Окружающая застройка



Фотография 4. Окружающая застройка (придомовая территория)



Фотография 5. Окружающая застройка (придомовая территория)



Фотография 6. Окружающая застройка

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

### 9.2.3. Транспортная доступность

Транспортная доступность объектов 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 объектов оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:

- Автобусов № 221, 397, 398;

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

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

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

### 9.2.4. Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура

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

### 9.2.5. Выводы по местоположению

#### **Положительные характеристики местоположения следующие:**

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

#### **Отрицательные характеристики местоположения следующие:**

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

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

### 9.3. Описание доли земельного участка, относящейся к помещениям

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

Таблица 1

#### ОСНОВНЫЕ ФИЗИЧЕСКИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

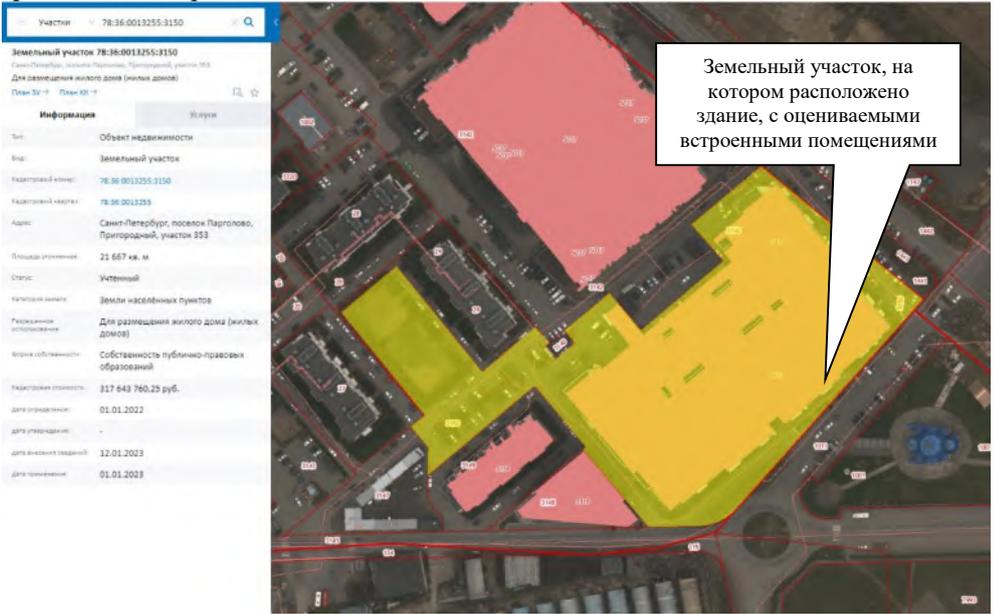
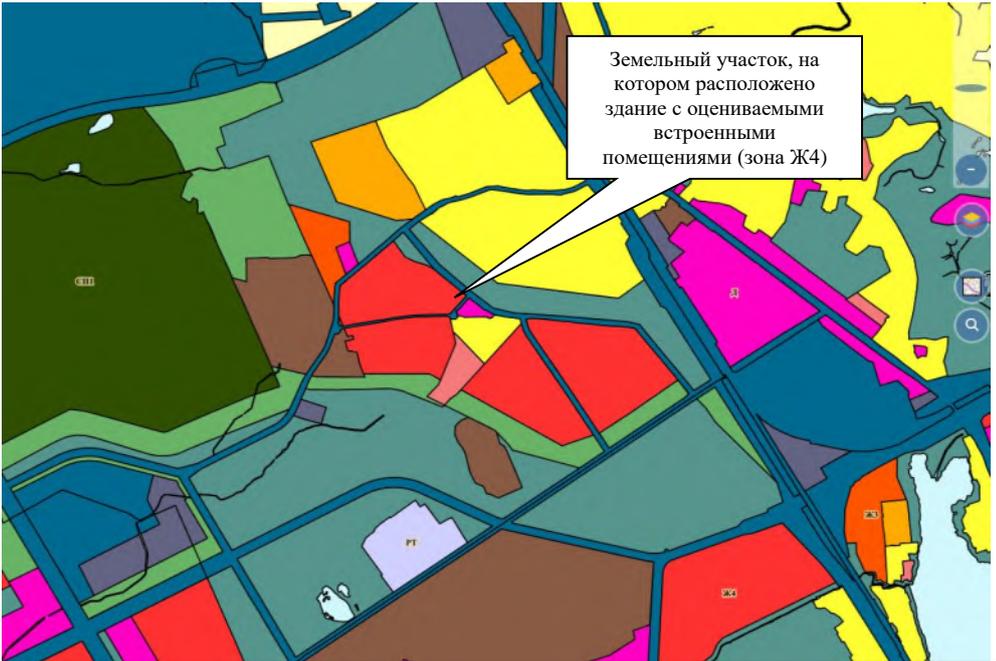
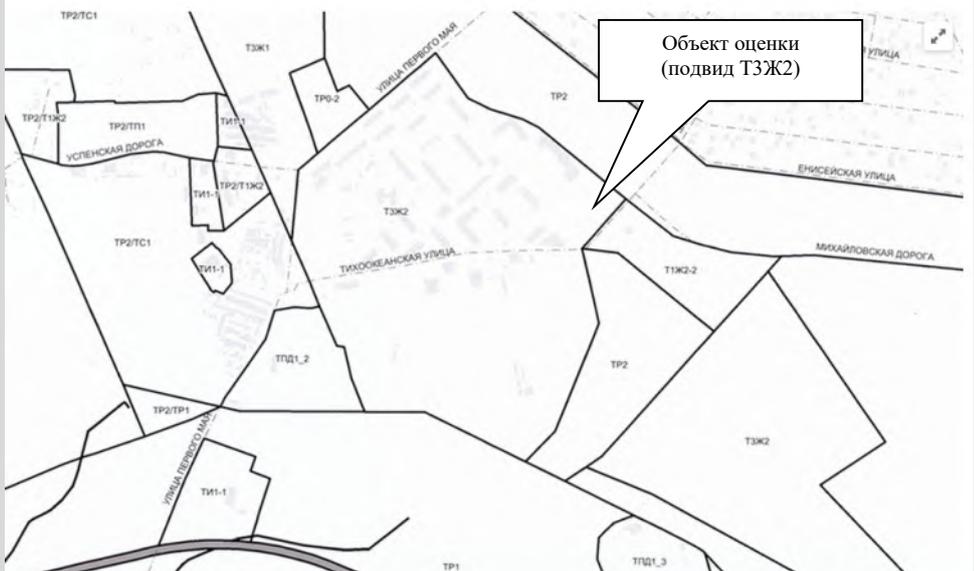
<b>Адрес объекта</b>	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 353 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)	
<b>Кадастровый номер</b>	78:36:0013255:3150 (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)	
<b>Тип объекта</b>	Земельный участок, застроенный отдельно стоящим 10-14-19-26-этажным жилым домом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м (по данным разрешения на ввод в эксплуатацию №78-66-03-2017 от 01.12.17г.)	
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов	
<b>Разрешённое использование</b>	Для размещения жилого дома (жилых домов)	
<b>Общая площадь</b>	21 667 кв.м.	
<b>Общая площадь доли земельного участка, относящейся к помещению, кв.м.</b>	Нежилое помещение (8-Н)	43,6 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)
	Нежилое помещение (10-Н)	46,8 (рассчитана как отношение площади земли, относящейся к зданию, к общей площади здания и умноженное на площадь оцениваемого помещения)
<b>Форма земельного участка</b>	<p>Земельный участок имеет неправильную форму. Форма земельного участка представлена на рис. 3.</p> 	
<b>Топография</b>	Рассматриваемый участок земли находится на одном уровне с Михайловской дорогой и Тихоокеанской улицей, рельеф – ровный, без уклонов	
<b>Качество земельного участка</b>	Среднее, в геологическом строении территории преобладают насыпные и почвенные слои.	
<b>Фасад и обзор</b>	Земельный участок выходит фасадом на Михайловскую дорогу и Тихоокеанскую улицу	
<b>Улучшения, строения</b>	На участке расположен 10-14-19-26-этажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус 26) 2017 года постройки общей площадью 90 271,7 кв.м. Оцениваемые помещения являются встроенными нежилыми помещениями, расположенными на 1 этаже указанного жилого дома	
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	Микрорайон нахождения объекта оценки имеет развитую инженерную инфраструктуру и коммуникации. К земельному участку подведены электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализационные сети, телефонные сети. Все коммуникации централизованные от городских сетей.	
<b>Функциональная зона</b>	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга оцениваемый участок	

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

<p><b>Генерального плана</b></p>	<p>относится к функциональной зоне «Ж4» (зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более)).</p> 
<p><b>Территориальная зона ПЗЗ (правила землепользования и застройки)</b></p>	<p>В соответствии с ПЗЗ земельный участок относится к подвиду ТЗЖ2 (жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).</p> 
<p><b>Балансовая стоимость на 31.07.2024г., руб.</b></p>	<p>Отсутствует</p>
<p><b>Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Кадастровая стоимость, руб.</b></p>	<p>317 643 760,25 руб.</p>
<p><b>Правоустанавливающие документы на доли земельного участка, относящиеся к помещениям</b></p>	<p>Не оформлены</p>
<p><b>Собственник долей земельного участка, относящихся к помещению</b></p>	<p>Согласно п.5. ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями): «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого</p>

	<p>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».</p> <p>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</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 9.4. Описание нежилого помещения (8-Н)

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

**Кадастровый номер:** 78:36:0013255:4300.

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

**Назначение помещения:** нежилое.

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

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

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

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

Таблица 2

#### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269 006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	<b>Общая площадь оцениваемого помещения</b>	<b>181,6 кв.м.</b>
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Балансовая стоимость на 31.07.2024г., руб.	12 660 416,78
14	Сведения об обременениях ограничениях, сервитутах по оцениваемому помещению	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания «Красный мост», ИНН:7838059090, номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4 от 16.04.2020
15	Данные о перепланировке, переоборудовании	По результатам визуального осмотра выявлена перепланировка: в помещении 3 установлены дополнительные перегородки, оборудован санузел, сделан дверной проём между пом. 3 и пом. 4.
16	Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «Георгиевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев

		<b>инвестиционных паев</b>
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.

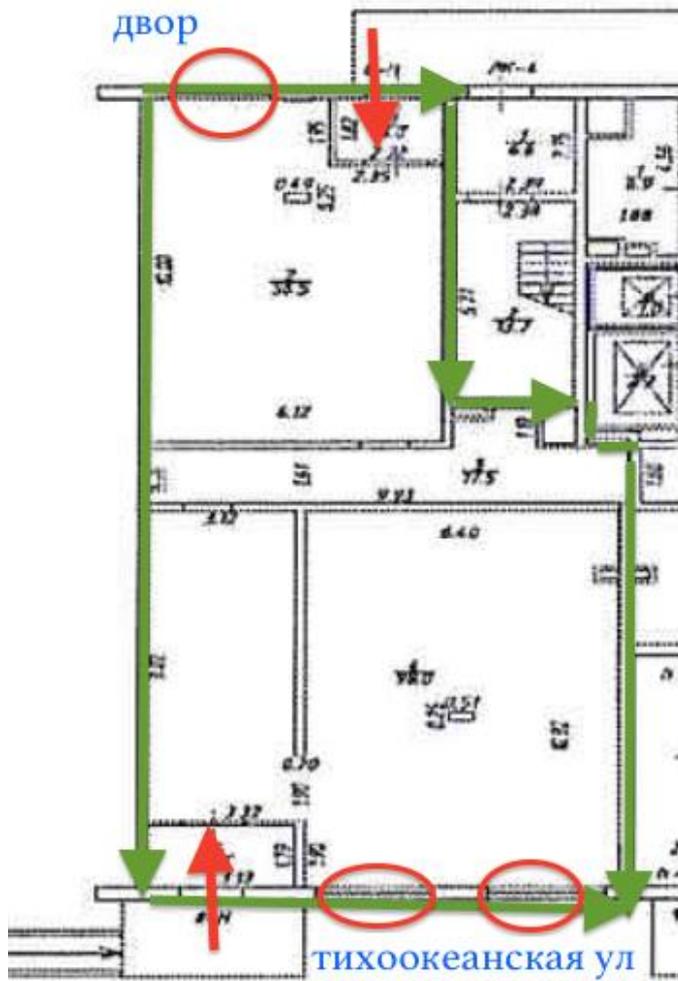
Таблица 3

**ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

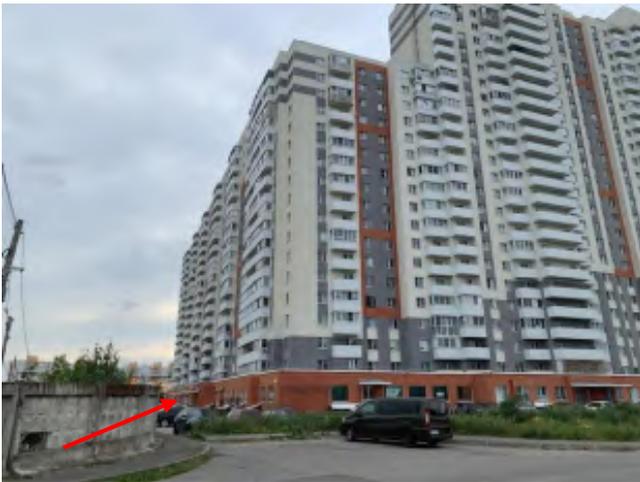
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	а) стены и их наружная отделка	Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее
	б) перегородки (оцениваемое помещение)	Кирпичные, газобетонные	
3	перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные
		междуэтажное	
		надподвальное	
4	Кровля	Мягкая рулонная	Хорошее
5	Полы (оцениваемое помещение)	Керамическая плитка	Хорошее
6	проемы	Оконные (оцениваемое помещение)	Металлопластиковые стеклопакеты
		Дверные (оцениваемое помещение)	Входные - металлопластиковые стеклопакеты
7	Внутренняя отделка (оцениваемое помещение)	Простая отделка - штукатурка, окраска стен и потолка	Хорошее
8	Санитарно и электротех. Устройства (оцениваемое помещение)	отопление	От городской сети, установлены радиаторы отопления
		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 7-34). Фотофиксация объекта оценки произведена 16 августа 2024 года.



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



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



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



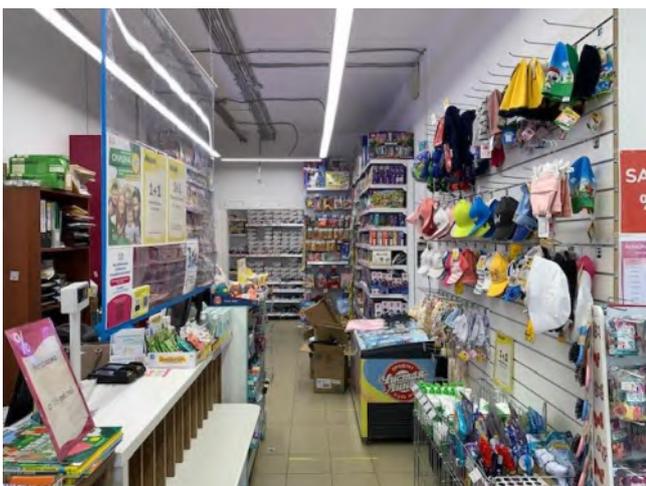
Фотография 10. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, окна и вход в помещении с Тихоокеанской улицы



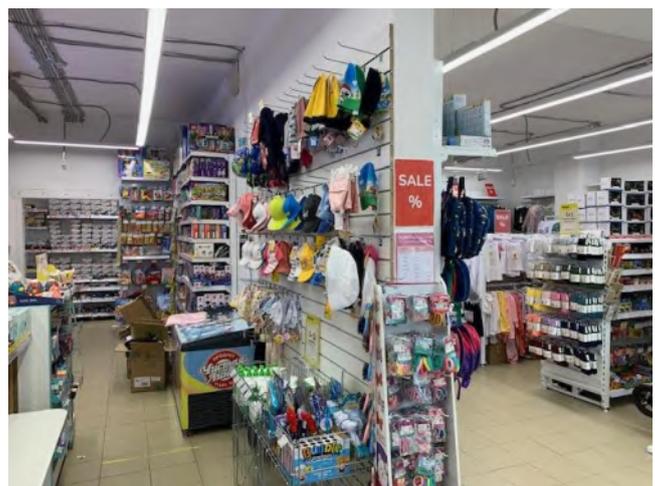
Фотография 11. Адресный указатель



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



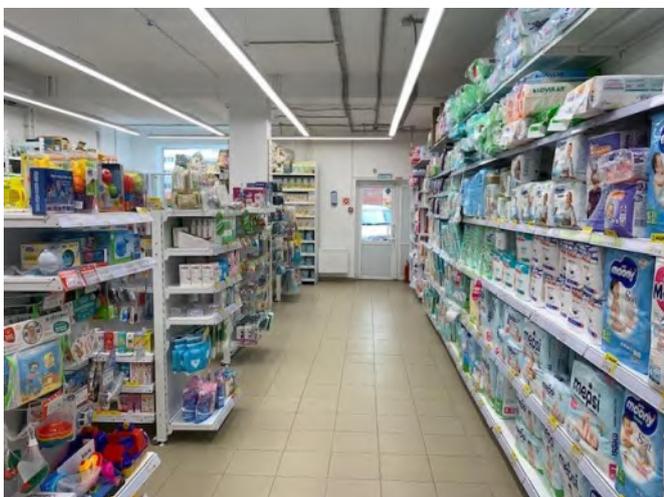
Фотография 20. Внутренняя отделка помещения



Фотография 21. Внутренняя отделка помещения



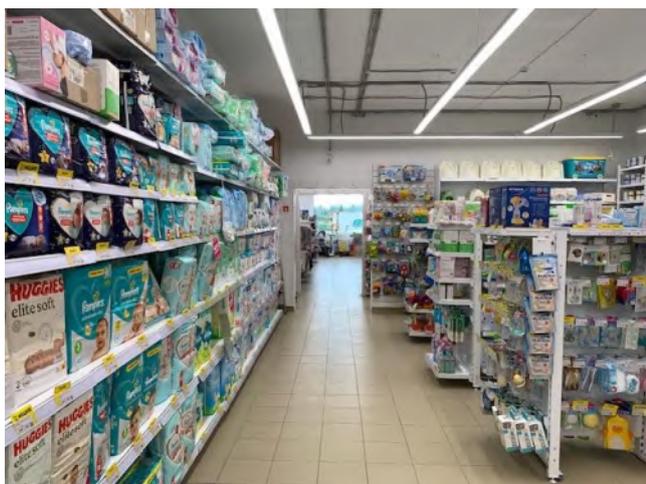
Фотография 22. Внутренняя отделка помещения



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, система пожаротушения



Фотография 28. Внутренняя отделка помещения, кондиционер



Фотография 29. Внутренняя отделка помещения



Фотография 30. Внутренняя отделка помещения



Фотография 31. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь с улицы



Фотография 32. Внутренняя отделка помещения, вид на входную дверь со двора



Фотография 33. Фасад здания со двора, где расположено оцениваемое помещение



Фотография 34. Отдельный вход в помещение со двора

### 9.5. Описание нежилого помещения (10-Н)

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

**Кадастровый номер:** 78:36:0013255:4302.

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

**Назначение помещения:** нежилое.

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

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

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

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

Таблица 4

#### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№	Наименование показателя	Значение
1	Год постройки здания	2017
2	Год последнего капитального, текущего ремонта (реконструкции) помещения (здания)	Нет данных
3	Группа капитальности здания	I
4	Общая площадь здания	90 271,1 кв.м.
5	Площадь застройки здания	Нет данных
6	Строительный объём здания	269 006 куб.м.
7	Этажность здания	10-14-19-26
8	<b>Общая площадь оцениваемого помещения</b>	<b>194,9 кв.м.</b>
9	Строительный объём оцениваемого помещения	Нет данных
10	Этаж расположения оцениваемого помещения	1/10-14-19-26
11	Высота оцениваемого помещения	3,1/3,42 м.
12	Физический износ	Нет данных
13	Балансовая стоимость на 31.07.2024г., руб.	13 590 277,52
14	Сведения об обременениях ограничениях,	Доверительное управление ООО «Управляющая Компания

	сервитутах по оцениваемому помещению	«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.

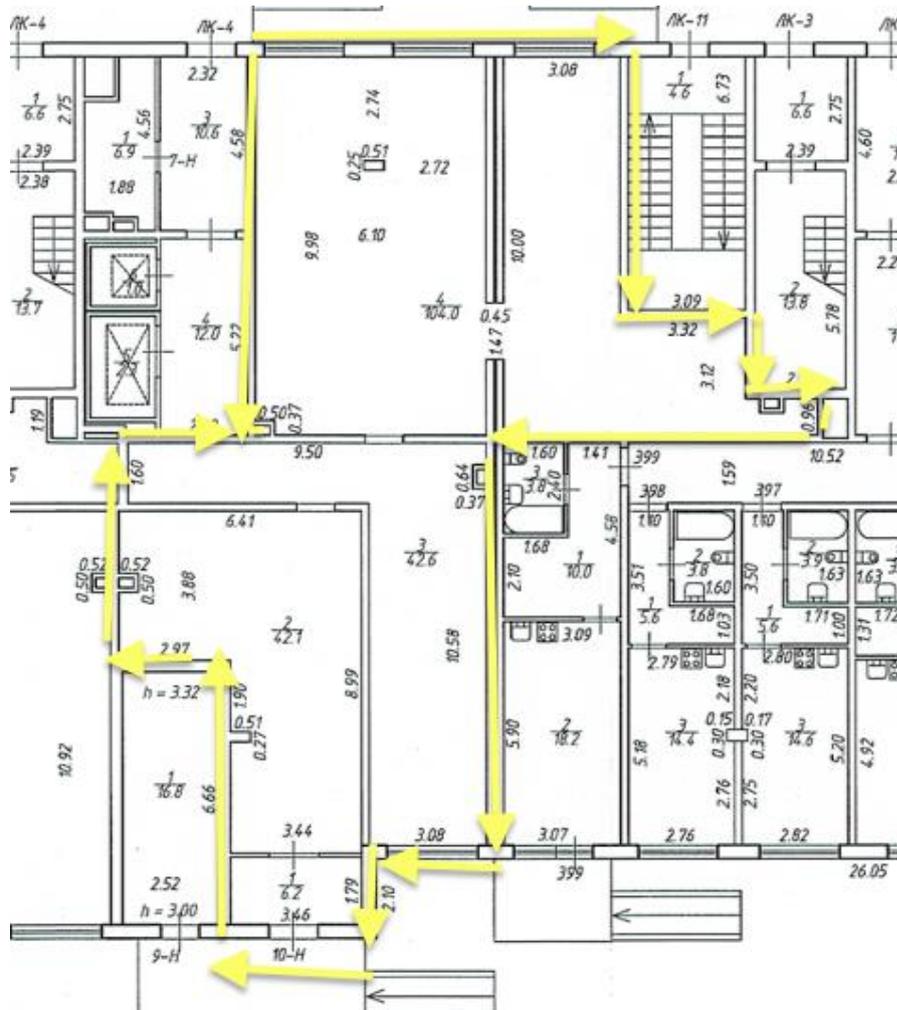
Таблица 5

**ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЯ, ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

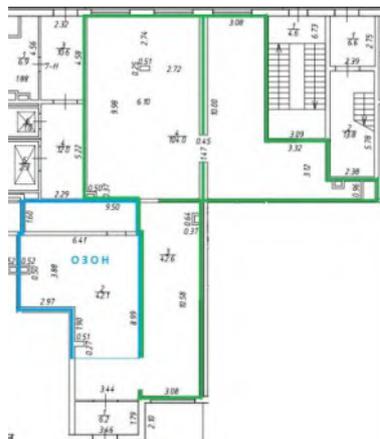
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита	Хорошее	
2	а) стены и их наружная отделка	Железобетонные, кирпичные, газобетонные	Хорошее	
	б) перегородки (оцениваемое помещение)	Кирпичные, газобетонные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

		кв.м.	
	газоснабжение	Нет	
	телефон, интернет	Нет	
	вентиляция	Естественная	
	система пожаротушения	Есть	
9	Прочие элементы	ж/б. отмстка	Хорошее

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



Графическое схематическое изображение границ арендуемой части помещения представлено ниже.



Фотографии фасадов здания, нежилого помещения представлены ниже (фотография 35-78). Фотофиксация объекта оценки произведена 16 августа 2024 года.



Фотография 35. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы. Вид на отдельный вход в помещение.



Фотография 36. Фасад здания, где расположено оцениваемое помещение, с Тихоокеанской улицы



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



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



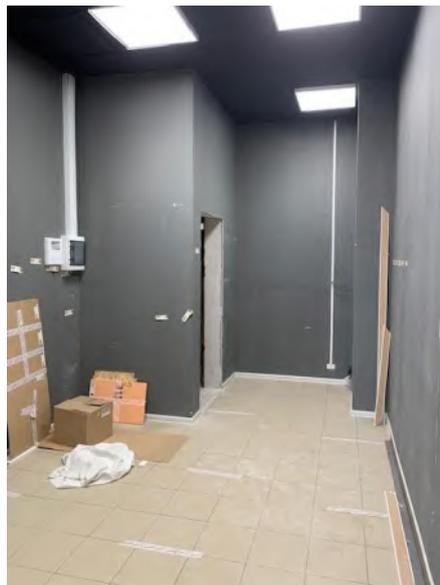
Фотография 39. Внутренняя отделка помещения



Фотография 40. Внутренняя отделка помещения



Фотография 41. Внутренняя отделка помещения



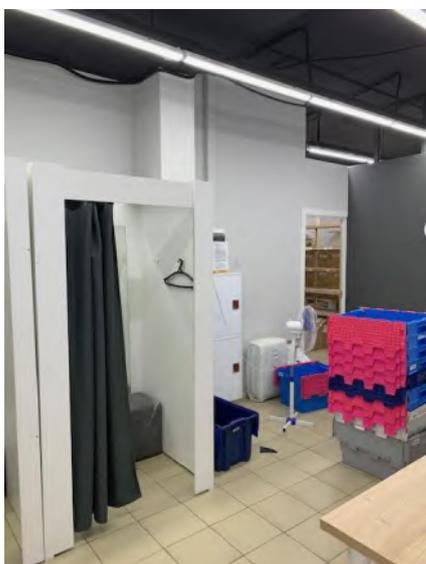
Фотография 42. Внутренняя отделка помещения



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. Система пожаротушения, эл. щиток.



Фотография 49. Внутренняя отделка помещения



Фотография 50. Внутренняя отделка помещения



Фотография 51. Внутренняя отделка помещения



Фотография 52. Внутренняя отделка помещения



Фотография 53. Внутренняя отделка помещения



Фотография 54. Система пожаротушения, эл. щиток



Фотография 55. Внутренняя отделка помещения



Фотография 56. Внутренняя отделка помещения



Фотография 57. Внутренняя отделка помещения



Фотография 58. Внутренняя отделка помещения



Фотография 59. Внутренняя отделка помещения



Фотография 60. Внутренняя отделка помещения



Фотография 61. Внутренняя отделка помещения



Фотография 62. Внутренняя отделка помещения



Фотография 63. Внутренняя отделка помещения



Фотография 64. Внутренняя отделка помещения



Фотография 65. Система пожаротушения.



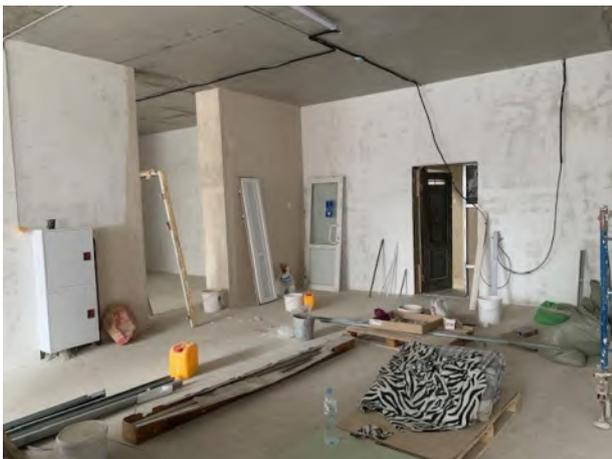
Фотография 66. Внутренняя отделка помещения, вид из окон



Фотография 67. Внутренняя отделка помещения



Фотография 68. Внутренняя отделка помещения



Фотография 69. Внутренняя отделка помещения



Фотография 70. Внутренняя отделка помещения



Фотография 71. Внутренняя отделка помещения



Фотография 72. Внутренняя отделка помещения



Фотография 73. Внутренняя отделка помещения



Фотография 74. Внутренняя отделка помещения



Фотография 75. Внутренняя отделка помещения



Фотография 76. Внутренняя отделка помещения



Фотография 77. Внутренняя отделка помещения



Фотография 78. Вид из окон помещения во двор

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

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

### 10.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Данный отчет по оценке составлен с учетом следующих допущений:

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

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 11.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

#### Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-май 2024 года:

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.
- Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.
- Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.
- Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.
- В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).
- Потребительская активность в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах.
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г.
- Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.
- Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.
- Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%.
- Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей.
- За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

### Основные экономические и социальные показатели

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
<b>Сельское хозяйство</b>	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
<b>Строительство</b>	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
<b>Оптовая торговля</b>	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
<b>Суммарный оборот</b>	7,8	6,6	7,3 <sup>1</sup>	8,5 <sup>1</sup>	8,5 <sup>1</sup>	9,8 <sup>1</sup>	7,2 <sup>1</sup>	8,0 <sup>1</sup>	10,5 <sup>1</sup>	12,6 <sup>1</sup>	10,7 <sup>1</sup>	-2,4 <sup>1</sup>	-3,3
<b>Розничная торговля</b>	9,3	7,5	8,2 <sup>1</sup>	10,4 <sup>1</sup>	10,8 <sup>1</sup>	11,7 <sup>1</sup>	8,6 <sup>1</sup>	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
<b>Платные услуги населению</b>	4,0	4,3	4,9 <sup>1</sup>	3,6 <sup>1</sup>	2,3 <sup>1</sup>	4,6 <sup>1</sup>	4,0 <sup>1</sup>	6,9 <sup>1</sup>	6,7 <sup>1</sup>	7,9 <sup>1</sup>	7,6 <sup>1</sup>	5,2 <sup>1</sup>	5,0
<b>Общественное питание</b>	5,1	4,0	5,7 <sup>1</sup>	5,3 <sup>1</sup>	4,7 <sup>1</sup>	9,0 <sup>1</sup>	2,2 <sup>1</sup>	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
<b>Грузооборот транспорта</b>	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
<b>Промышленное производство</b>	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
<b>Обрабатывающие производства</b>	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 <sup>2</sup>	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	81 472 <sup>3</sup>	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 <sup>3</sup>	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных

<sup>2</sup> В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.

<sup>3</sup> Январь–апрель 2024 г.

Источник информации: МЭР РФ,

[https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_mayu\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mayu_2024_goda.pdf)

## Прогноз социально-экономического развития на 2024–2026 годы

### Базовый вариант

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

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

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

#### **Платежный баланс и курс рубля**

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

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

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

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

#### **Инфляция**

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

#### **Экономический рост**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задачах, поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;

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

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

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

### **Риски прогноза**

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

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

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

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

### **Консервативный вариант**

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

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

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

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

**Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

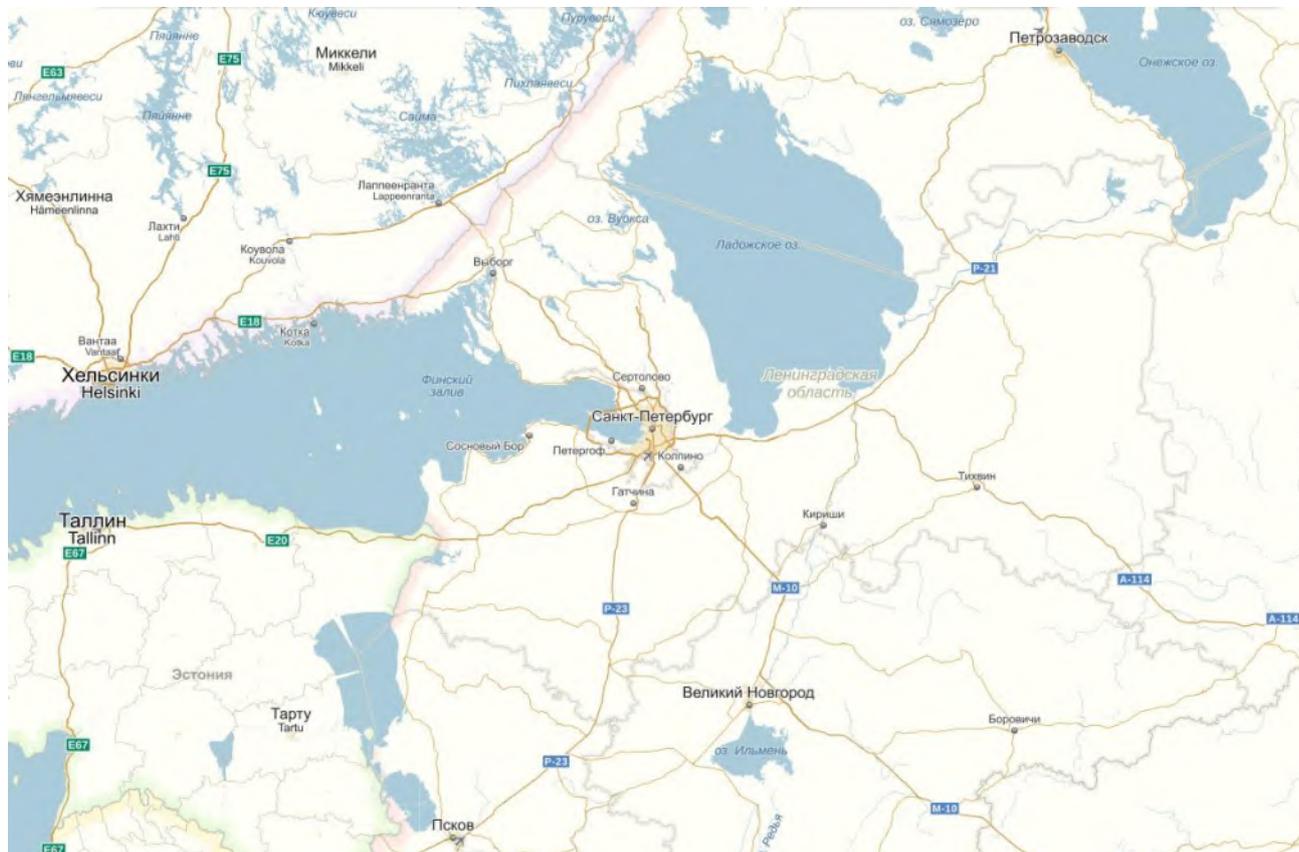
	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый		6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный	4,6	5,2	1,3	2,2	2,2
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый		3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный	0,6	2,5	-1,0	1,9	2,0
	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
базовый		4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный	-1,0	4,1	1,4	1,6	1,6
<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый		6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный	0,3	6,0	1,4	1,5	1,5
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный	-6,5	5,6	2,6	2,0	2,0
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный	590,8	454,0	428,6	420,2	423,4
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный	276,7	312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

## 11.2. Анализ социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге

### 11.2.1. Общие сведения

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Всемирно известные дворцово-парковые ансамбли:**

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

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

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

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

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

#### **Природные ресурсы:**

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

#### **Транспорт:**

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

#### **Расстояние от Санкт-Петербурга до ближайших крупных городов Европы**

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

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

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

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

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

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

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

### **Культура. Научный потенциал.**

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

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

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

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

Санкт-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» (электромашин, генераторы), завод «Электропулт» (электрическая аппаратура), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: Петербургский трамвайно-механический завод, автомобильный завод «Лада Санкт-Петербург», Октябрьский электровагоноремонтный завод. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая, лёгкая, полиграфическая промышленность.

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

**Экологическая характеристика.** Уровень загрязнённости атмосферы над Санкт-Петербургом определяется выбросами около 1000 промышленных предприятий, ТЭЦ, котельных и автотранспорта. Основными загрязняющими веществами являются пыль, двуокись серы, окись углерода, окислы азота. Общий объём выбросов составляет примерно 430-450 тыс. тонн в год, более половины этого объёма даёт автотранспорт. Средний уровень загрязнённости 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.

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

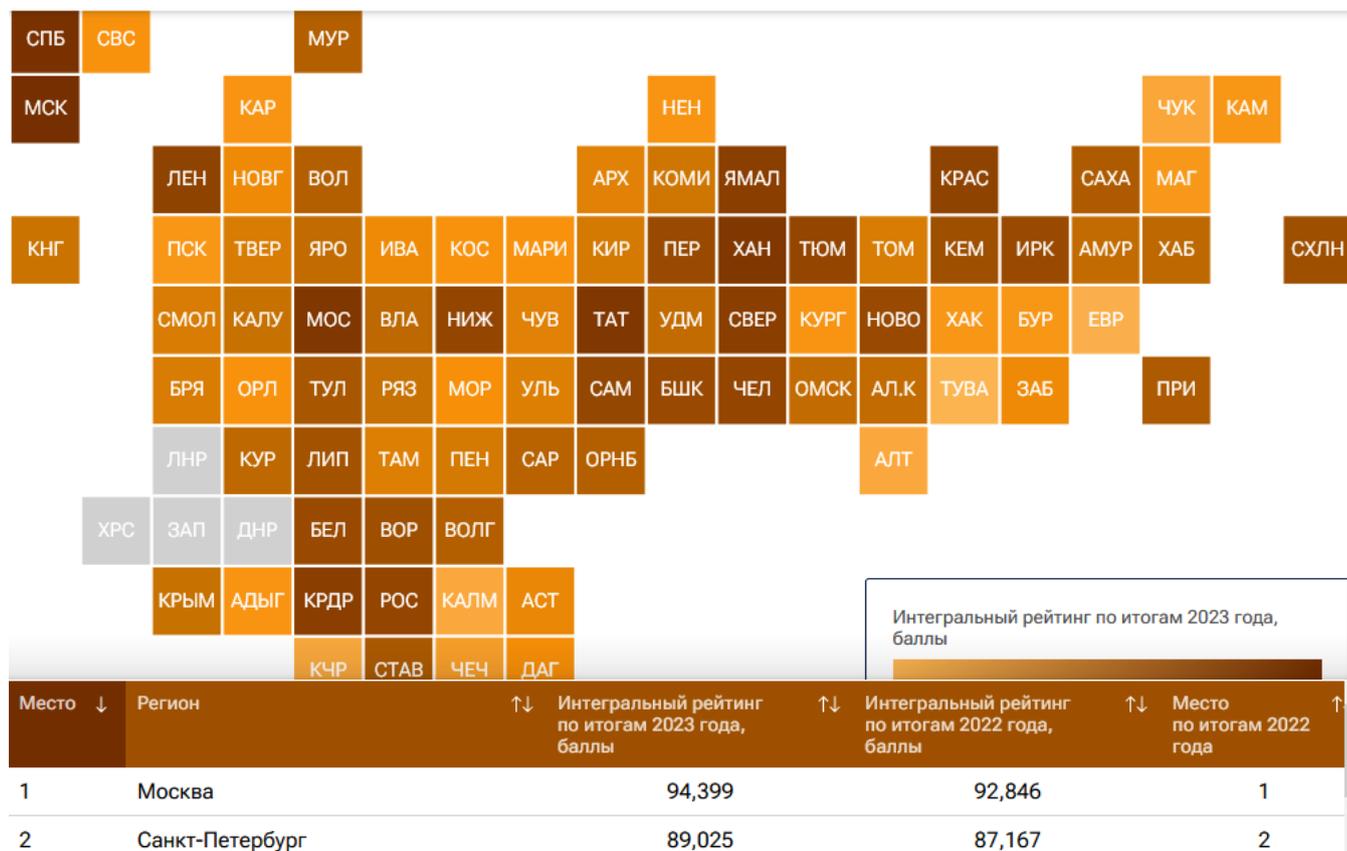
Загрязнение почв в городе весьма значительно, имеет долгую историю и преимущественно техногенный характер. Среди загрязняющих элементов – олово, свинец, цинк, вольфрам, кобальт и другие. Новые районы города, удаленные от старых промышленных зон, загрязнены относительно меньше.

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

### **Рейтинг социально-экономического положения Санкт-Петербурга**

По данным ООО «Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг» г. Санкт-Петербург находится на втором месте после г. Москвы по интегральному рейтингу социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2023 года.

## РЕЙТИНГ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ СУБЪЕКТОВ РФ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА



Источник: РИА Рейтинг, <https://riarating.ru/infografika/20240610/630264277.html>

### 11.2.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-мае 2024 года

Оборот организаций в действующих ценах в январе–мае 2024 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос по Санкт-Петербургу на 21,7%, по Ленинградской области – на 21,1%. Наибольшая доля в обороте по обем территориям приходилась на организации оптовой и розничной торговли и обрабатывающих производств: в Санкт-Петербурге около 80%, в Ленинградской области приближалась к 70%.

#### Промышленное производство

И в Санкт-Петербурге, и в Ленинградской области в январе–мае 2024 г. по сравнению с январем–маем 2023 г. отмечен рост объемов промышленного производства (на 10,8% и на 10,4% соответственно).

При этом позитивная динамика сохранилась по всем секторам промышленности по обеим территориям.

По городу в добыче полезных ископаемых отмечен рост в 1,5 раза, в обрабатывающих производствах – на 11,6%, в топливно-энергетическом секторе – на 5,5%, в отраслях, связанных с водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 8,6%.

По области в добыче полезных ископаемых в январе–мае отмечен рост на 0,2%, в обрабатывающих производствах – на 9,2%, в энергетическом секторе – на 16,6%, и в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 9,3%.

И в Санкт-Петербурге, и в Ленинградской области на позитивную динамику обрабатывающих производств в наибольшей степени повлияло увеличение выпуска компьютеров, электронных и оптических изделий: в городе – в 1,5 раза, в области – в 2,0 раза.

#### Строительство

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе–мае 2024 года в Санкт-Петербурге снизился на 2,5% и составил 198,9 млрд. рублей, в Ленинградской области – увеличился на 25,8% и составил 102,0 млрд. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2023 года по Санкт-Петербургу – 97,5%, по Ленинградской области – 125,8%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 227,2 млн. рублей, в Ленинградской области на 477,4 млн. рублей. Индекс физического объема к аналогичному периоду 2023 года составил 118,3% по городу и 334,5% по области.

Ввод в действие жилых домов в январе–мае текущего года по сравнению с соответствующим периодом

прошлого года в Санкт-Петербурге снизился на 13,5%, а в Ленинградской области увеличился на 6,9% и составил 1231,2 тыс. кв. м жилой площади (26 218 квартир) в городе и 1833,3 тыс. кв. м жилой площади (20 954 квартиры) в области.

Ввод в действие жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге снизился на 19,5% и составил 374 дома общей площадью 72,1 тыс. кв. м, в Ленинградской области увеличился на 23,2% и составил 11009 домов общей площадью 1448,3 тыс. кв. м.

Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Приморский район – 208,0 тыс. кв. м., Красносельский район – 208,1 тыс. кв. м., Выборгский район – 182,5 тыс. кв. м., в Ленинградской области – Всеволожский район – 749,6 тыс. кв. м. (58,5% – приходится на ИЖС) и Ломоносовский район – 278,9 тыс. кв. м., из которых 92,4% приходится на индивидуальное жилищное строительство.

В январе–мае 2024 года за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены в действие 69 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, в Ленинградской области введено в действие 89 объектов.

### **Транспортировка и хранение**

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных крупными и средними организациями, в январе–мае 2024 года в действующих ценах увеличился к соответствующему периоду 2023 года в Санкт-Петербурге на 20,9%, в Ленинградской области на 13,8%.

Перевозки грузов автомобильным транспортом за январь–май 2024 года в городе уменьшились на 8,1% и составили 8,9 миллионов тонн, в области увеличились на 18,6% и составили 3,5 миллионов тонн. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 6,1 миллионов тонн в городе, 1,1 миллионов тонн в области.

Автобусами Санкт-Петербурга за январь–май текущего года по маршрутам регулярных перевозок было перевезено 289,0 миллионов человек, что на 4,8% больше, чем в январе–мае 2023 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 28,8 миллионов человек, на 3,0% больше.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области, включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга, в январе–мае 2024 года составил 50 млрд. рублей, что на 1,6% выше уровне января–мая 2023 года.

### **Потребительский рынок**

За январь–май 2024 года по сравнению с аналогичным периодом 2023 года оборот оптовой торговли увеличился в городе на 29,1%, в области увеличился на 17,5%. Оборот розничной торговли увеличился в городе на 8,1%, в области на 6,2%. Оборот общественного питания в городе увеличился на 8,7%, в области уменьшился на 0,8%.

Объем платных услуг, оказанных населению, составил в Санкт-Петербурге 98,8%, в Ленинградской области – 107,3%.

### **Цены**

За период январь–май 2024 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 103,3%, в Ленинградской области – 103,5% (в аналогичном периоде прошлого года – 102,4% и 102,6% соответственно).

В мае текущего года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил – 100,5%.

Цены на продовольственные товары в Санкт-Петербурге в мае текущего года снизились на 0,2%, в Ленинградской области выросли на 0,6%.

Большее влияние на динамику цен на продовольственные товары оказала плодоовощная продукция: в городе цены снизились на 4,2%, в области повышение – на 0,2%, при этом как в городе, так и в области рост цен наблюдался на хлеб, хлебобулочную продукцию, мясо, птицу, молоко, молочную продукцию.

Рост цен на непродовольственные товары в мае замедлился. Подорожали парфюмерно- косметические товары, табачные изделия, строительные материалы, школьно-письменные и канцелярские товары.

Услуги в Санкт-Петербурге подорожали на 1,8%, в Ленинградской области – на 0,7%; в том числе рост цен отмечался на проживание в гостиницах, авиаперелеты, экскурсионные, санаторно-оздоровительные услуги, при этом снизилась стоимость услуг в сфере зарубежного туризма и плата за пользование потребительским кредитом.

### **Рынок труда**

В апреле 2024 года по сравнению с апрелем 2023 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 1,3%, в Ленинградской области – на 3,1%.

По данным Комитетов по труду и занятости населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области численность официально зарегистрированных безработных с мая 2023 года по май 2024 года уменьшилась в городе на 27,0%, в области – на 40,0% и составила на конец мая 2024 года, соответственно, 9,3 и 2,1 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2024 года составил в Санкт-Петербурге 0,3%, в Ленинградской области 0,2% к численности рабочей силы (на конец мая 2023 года, соответственно, 0,4% и 0,3%).

### **Зарботная плата работников**

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2024 года, составила в городе 103 553 рубля, в области – 78 226 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с апрелем 2023 года увеличилась в городе на 4,4%, в области – на 12,0%.

### **Демография**

За январь–апрель 2024 года численность населения увеличилась в Санкт-Петербурге на 1,6 тыс. человек, в Ленинградской области – на 3,1 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 мая 2024 года в городе она составила 5599,4 тыс., в области – 2038,9 тыс. человек.

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области.  
[https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93\\_052024.pdf](https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93_052024.pdf)

## 11.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

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

### 1. Периодические издания:

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

2. Исследования, интервью, экспертные оценки, опубликованные в средствах массовой информации и размещённые на сайтах сети Интернет, проведенные компаниями, работающими на рынке коммерческой недвижимости, например, Nikoliers (<https://www.nikoliers.ru/>), NF Group (ex-Knight Frank Russia) (<https://kf.expert/spb>), GVA Sawyer ([www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)), Peterland (<http://www.peterland.info>), ГУП «ГУИОН»: ([www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru)) и др.

### 11.3.1. Определение сегмента рынка

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

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

- помещения свободного назначения;
- помещения офисного назначения;
- помещения производственно-складского назначения;
- парковочные места<sup>2</sup>;
- апартаменты.

Функциональное назначение нежилого помещения определяется либо назначением здания, в котором оно находится (специализированные<sup>3</sup> и неспециализированные<sup>4</sup> здания), либо его местоположением, расположением в здании, инфраструктурной оснащённостью и т. п. Значительное количество нежилых помещений (особенно помещений свободного назначения) располагается на первых этажах неспециализированных зданий, в основном, в многоквартирных жилых домах (МКД).

Анализ технических характеристик, конструктивных элементов, инженерного обеспечения, объёмно-планировочных решений оцениваемых объектов позволяет отнести их к помещениям свободного назначения.

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

#### Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке

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

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

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

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.

<sup>2</sup> Парковочное место – обобщенное наименование мест для хранения автотранспорта, расположенных в жилых и нежилых зданиях

<sup>3</sup> Специализированные здания – профессионально управляемые здания коммерческого назначения, такие как: торговые и торгово-развлекательные центры, бизнес-центры, многофункциональные центры, производственно-складские и логистические комплексы, апарт-отели, отдельно стоящие паркинги и др.

<sup>4</sup> Неспециализированные здания – здания жилого и нежилого назначения с нежилыми помещениями коммерческого назначения, не находящимися под единым профессиональным управлением.

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

По данным консалтинговой компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), застройщики заранее готовят помещение под профиль будущего арендатора, предусматривая необходимые площадь и конфигурацию, высоту потолков, системы вентиляции и кондиционирования, наличие витринных окон, зоны разгрузки и т.д. Таким образом ликвидность помещения повышается, как для сдачи в аренду, так и для продажи. Концепция инфраструктурного и дополнительного ретейла зависит от числа жителей и объема внешнего трафика, доступности внутренней территории дома, а также от конкурентного окружения. Торговая недвижимость на первых этажах жилых комплексов становится все более разнообразной с точки зрения состава арендаторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Заместитель директора департамента консалтинга Nikoliers Евгения Кулеш убеждена, что стрит-ритейл – довольно устойчивый сегмент торговой недвижимости, в том числе в условиях внешнеполитических колебаний. Особенно если речь идет о торговых точках в спальных районах, где не представлены крупные иностранные fashion-бренды. *«Обычно на первых этажах в жилых комплексах располагаются «стабильные» операторы, например, продуктовые ритейлеры, аптеки, медицинские организации, небольшие заведения общепита и прочее. Поэтому мы не увидим резких изменений в этом сегменте за относительно непродолжительный срок»*, – уверена Евгения Кулеш.

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

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

*«Самые востребованные объекты – в домах на первой линии главных квартальных магистралей с хорошей*

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

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

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

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

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

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

На рынке элитного жилья и жилья бизнес-класса подход девелоперов к наполнению встроенных помещений отличается от подхода, распространенного в массовом сегменте новостроек, и зачастую более подробная концепция «встройки» прорабатывается еще на этапе проектирования жилого комплекса.

Коммерческие помещения на первых этажах нередко становятся возможностью размещения клубной инфраструктуры, доступной ограниченному кругу лиц – жителям дома.

### Рынок street-retail

К концу I полугодия 2024 г. доля вакантных площадей формата стрит-ритейл на центральных улицах Санкт-Петербурга снизилась на 0,3 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г. и составила 6,2%, достигнув допандемийных значений. Этому способствовали как рост турпотока в Северную столицу в начале высокого сезона, с одной стороны, так и высокая активность российских ритейлеров и ажиотаж в отношении качественных торговых площадей в востребованных центральных локациях, с другой стороны. При этом на двух торговых коридорах города отмечается существенное изменение доли вакантных площадей.

#### Основные показатели. Динамика\*

	Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей (% от м <sup>2</sup> )	Изменение доли вакантных площадей 1П2024/2П2023, п. п.	Изменение доли вакантных площадей 1П2024/1П2023, п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	141▼	6,4▼	-0,3	-0,8	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	107→	6,0▼	-0,2	-1,8	Общественное питание
Пешеходные торговые коридоры	101▼	7,2→	0,0	-0,1	Общественное питание

\*в сравнении с итогами 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2024

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

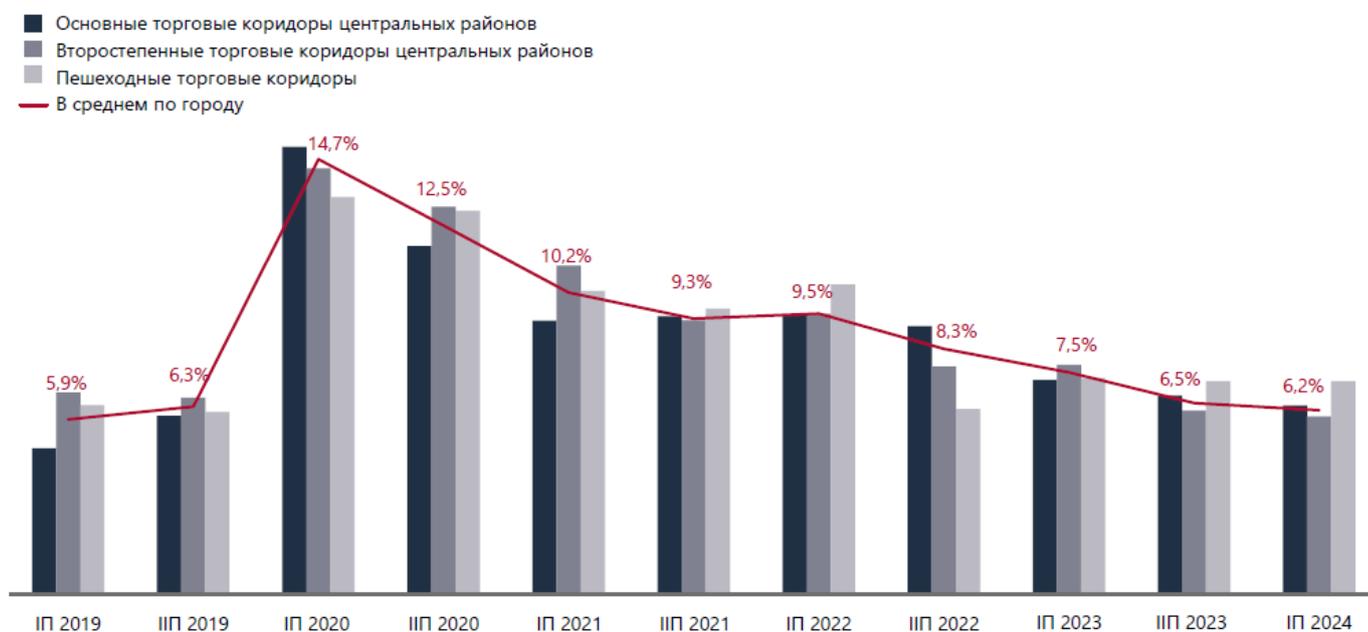
**Второстепенные торговые коридоры центральных районов** – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: ул. Б. Морская., ул. Б. Конюшенная, ул. Рубинштейна, Владимирский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

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

На Кирочной ул., где после продолжительного ремонта открылась станция метро «Чернышевская» и увеличился пешеходный трафик, доля свободных площадей снизилась более чем в два раза до 6,3% (-8,9 п. п.).

На Старо-Невском пр-те (часть Невского пр-та от площади Александра Невского до площади Восстания), напротив, вакантность увеличилась на 4,4 п.п., достигнув 12,5%. Этот торговый коридор утратил свою специализацию «тяжелого люкса» после ухода ряда иностранных ретейлеров (Dior, Louis Vuitton, Salvatore Ferragamo). Кроме того, массовый ремонт фасадов многих исторических зданий на Старо-Невском пр-те, временно снижает привлекательность данной локации для покупателей. При этом, уже в краткосрочной перспективе к концу года ожидается восстановление утраченных позиций Старо-Невского пр-та благодаря активности российских ретейлеров премиального сегмента. В целом на Невском пр-те свободно 5,3% площадей, что является одним из минимальных значений последних 8 лет. Вакантность на основной части Невского пр-та (часть Невского пр-та от площади Восстания до Адмиралтейства) еще ниже и является рекордной за всю его современную историю – 2,1%.

#### Динамика вакантности на центральных торговых улицах Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2024

Согласно аналитическим данным компании Nikoliers, в I полугодии 2024 г. состоялось 52 новых открытия, 24 из которых – магазины сегмента fashion. За аналогичный период 2023 г. открытий было меньше – 49, и тогда лидерство принадлежало заведениям общественного питания. В текущем году наблюдается увеличение доли открытий fashion-операторов по сравнению с результатами прошлых лет.

Данное смещение обусловлено уходом международных брендов и освобождением ниш для развития ритейлеров, расширения их ассортиментных матриц, а также предлагаемых услуг внутри торговых пространств. Новые магазины стремятся предоставить покупателям уникальный опыт. Например, SuperStep, открывшийся на Невском проспекте, разместил на территории своего магазина баскетбольную площадку, скейт-рампу и зону с игровой приставкой, привлекая покупателей и создавая оригинальную атмосферу шоппинга.

Fashion-ритейлеры чаще открывались на Большом проспекте П.С. Во II квартале 2024 г. здесь заработали магазины российских брендов Scandale Maniere, Estego, Latrika, Mart Store и Volchikhina&Beliaeva.

За первые полгода 2024 г. на центральных торговых улицах города появилось семь новых имен. Среди них иностранные fashion-бренды Eleventy (Италия) и Ketroy (Турция), а российские – In Trend, macrocosm, Suborbia и Le Journal Intime. Также петербургский рынок пополнил «Дом фарфора» — магазин предметов декора интерьера.

Согласно данным консалтинговой компании NF Group, в I полугодии 2024 года фиксировался существенный спад активности в ключевых барных локациях Петербурга – на улице Рубинштейна и улице Некрасова, где с начала года открылось в 2,5–3 раза меньше гастрономических заведений, чем в аналогичный период 2023 года.

В ближайшее время на центральных торговых коридорах откроется еще как минимум шесть заведений общественного питания, магазин одежды и обуви, а также магазин товаров для дома, который ранее не был представлен в Петербурге.

#### Количество открытых и закрытых помещений на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга



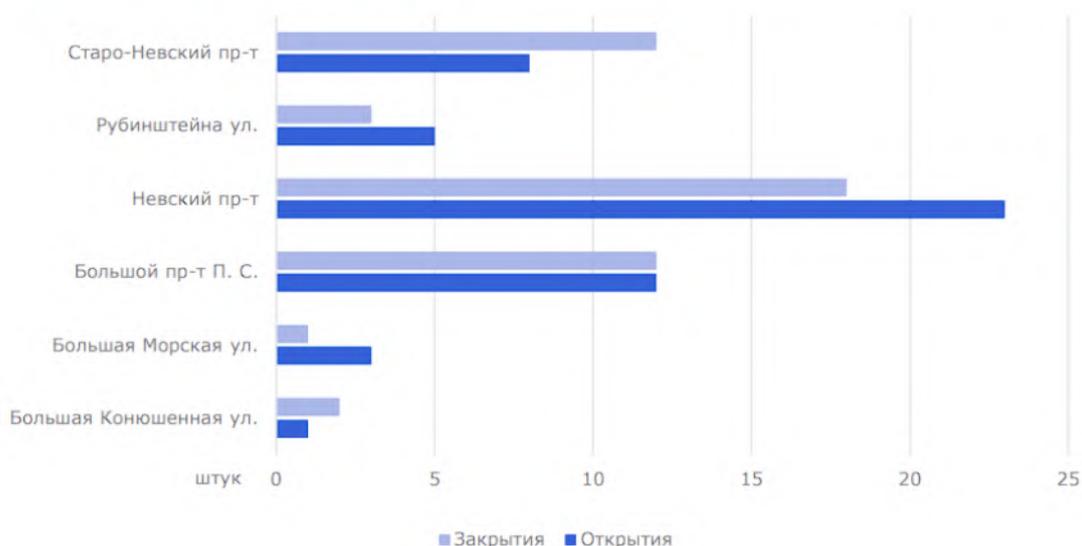
#### Запланированные открытия на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2024 г.

Основные торговые коридоры	Предыдущий арендатор	Профиль	Потенциальный арендатор	Профиль
Большая Конюшенная ул., 1	Светлана	Продукты питания и супермаркеты	Double Bubble Tea	Общественное питание
Большой пр-т П.С., 14	Пиросмани	Общественное питание	Евразия	Общественное питание
Невский пр-т, 27	7 Stories	Одежда и обувь	Griol	Одежда и обувь
Невский пр-т, 96	Пицца Н	Общественное питание	Люди любят	Общественное питание
Невский пр-т, 106	Lilkko	Канцелярия, товары для хобби	Met Tea	Общественное питание
Рубинштейна ул., 30	Неаполь	Общественное питание	Тамар	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 113	Bulgari	Ювелирные изделия и часы	Anette	Товары для дома
Старо-Невский пр-т, 142	Азбука daily	Продукты питания и супермаркеты	Хлебник	Общественное питание

Источник: Nikoliers

В период с января по июнь 2024 г. на Старо-Невском проспекте и Большой Конюшенной улице количество закрытий превысило количество открытий. Основной причиной является временной интервал, который возникает между завершением работы одного арендатора и началом деятельности следующего. Старо-Невский проспект в основном покидали fashion-ритейлеры, а Большую Конюшенную улицу — заведения общественного питания. Тем не менее на месте освобожденных помещений уже открылись или в ближайшее время откроются новые арендаторы. Вакантными остаются преимущественно те помещения, которые не удастся сдать в аренду уже более 2,5 лет.

#### Количество открытых и закрытых помещений на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I полугодие 2024 г.



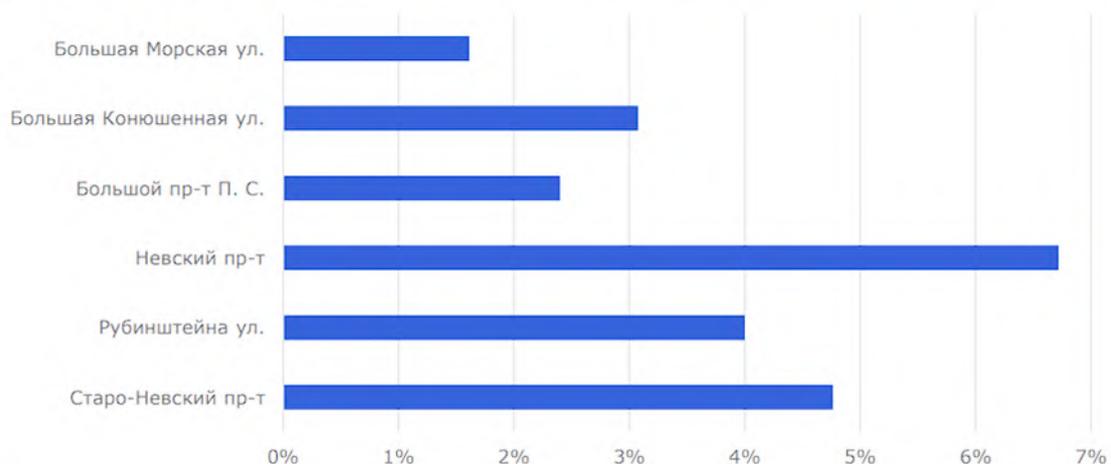
### Примеры открытий новых магазинов на площадках ушедших международных брендов на Невском пр-те с 2022 г.

Закрываются	Открытия	Профиль нового арендатора	Адрес
Breitling	Radical Chic	Одежда и аксессуары	Невский пр-т, д. 129Б
Dior	«Дом фарфора»	Товары для дома	Невский пр-т, д. 113/4
Rolex	Le Journal Intime	Нижнее белье	Невский пр-т, д. 150
Fendi	Babochka Concept Store	Одежда	Невский пр-т, д. 152
New Balance	Borsetta Footbox	Сумки и чемоданы Обувь	Невский пр-т, д. 29-31
Bootwood (Timberland)	Norppa	Одежда	Невский пр-т, д. 29-31
Bvlgari	Anette (скоро)	Подарки и декор	Невский пр-т, д. 113/4

Источник: NF Group Research, 2024

По итогам I полугодия 2024 г. уровень ротации составил всего 4,2%. Традиционно наиболее активно арендаторы сменяли друг друга на Невском проспекте, что связано со спецификой локации: большое количество мелких арендаторов, высокая конкуренция, а также значительные арендные ставки. В результате арендаторы вынуждены пересматривать свое местоположение, стремясь оптимизировать расходы и сохранить конкурентоспособность внутри своего сегмента.

### Уровень ротации\* на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I полугодие 2024 г.



\*Ротация — это замена одного арендатора другим без простоя (без выхода помещения на открытый рынок).

Источник: Nikoliers

Арендаторы продолжают выбирать наиболее ликвидные помещения с точки зрения расположения и проходимости. За I полугодие 2024 г. лидером по числу открытий стал Невский проспект – 23 открытия (44%). Второе место занял Большой проспект П.С. – 12 открытий (23%), а третье место – Старо-Невский проспект – восемь открытий (15%).

### Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I полугодие 2024 г.

Основные торговые коридоры	Наименование арендатора	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул., 12	Nikita Efremov	Одежда и обувь
Большая Морская ул., 28	Banka Home	Косметика и парфюмерия
Большой пр-т П. С., 57	Scandale Maniere	Нижнее белье, купальники
Большой пр-т П. С., 65	Gresso	Оптика
Невский пр-т, 11	Eleventy	Одежда и обувь
Невский пр-т, 23	Всесмарт	Электроника
Невский пр-т, 55	The Бык	Общественное питание
Невский пр-т, 59	SuperStep	Одежда и обувь
Невский пр-т, 65	Мидийное место	Общественное питание
Невский пр-т, 90–92	Газпромбанк	Отделение банка
Рубинштейна ул., 13	Open People	Общественное питание
Рубинштейна ул., 24	Министерство	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 150	Ketroy	Одежда и обувь
Старо-Невский пр-т, 153	Babochka	Одежда и обувь

По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), структура арендаторов по профилю деятельности на центральных улицах Санкт-Петербурга с начала года изменилась незначительно. Наибольшая доля площадей по-прежнему занята заведениями общественного питания – 41% (+1,6 п. п. с декабря 2023 г.). Магазины одежды и продуктов также сохранили свои позиции в тройке лидеров, занимая по 12% и 9% всех площадей соответственно. Доля ретейлеров одежды при этом сократилась на 1,5 п. п. за полугодие вследствие высокой ротации в этом сегменте.

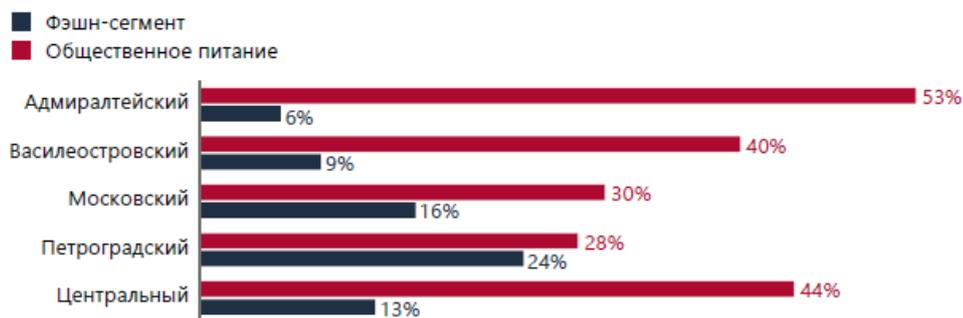
#### ТОП-10 арендаторов на центральных улицах Санкт-Петербурга, по площади



Источник: NF Group Research, 2024

Заведения общественного питания занимают основную часть площадей на торговых коридорах Адмиралтейского, Василеостровского, Московского и Центрального районов города. На Петроградской стороне состав арендаторов более сбалансирован – 28% площадей арендовано гастрономическим сегментом, при этом доля магазинов одежды, обуви и аксессуаров составляет 24%.

## Доли арендаторов общественного питания и фэшн-сегмента, по районам



Источник: NF Group Research, 2024

### Офисная недвижимость

За I полугодие 2024 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился тремя новыми объектами – «К-37», «Лахта Плаза» и «Кристалл Палас» суммарной арендопригодной площадью 19 200 кв. м. При этом в бизнес-центрах «К-37» и «Лахта Плаза» отсутствуют свободные помещения.

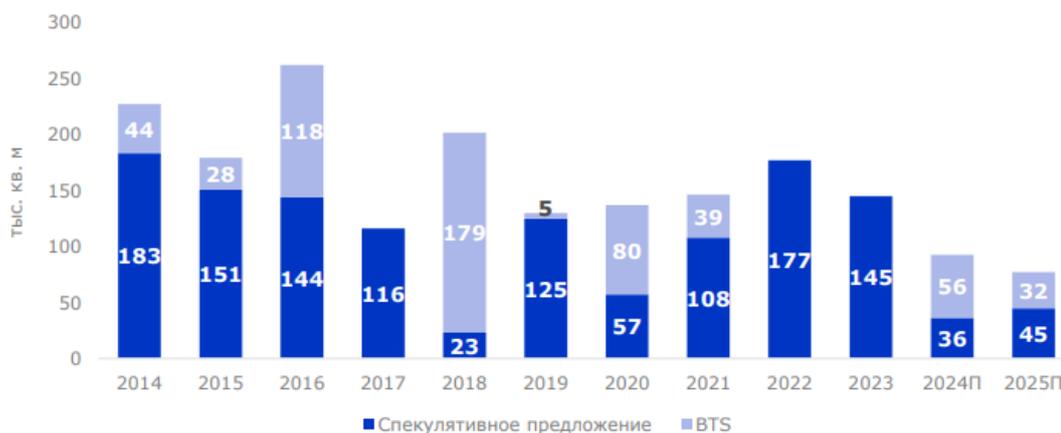
До конца года анонсирован ввод еще как минимум пяти объектов 75 800 кв. м GLA.

Однако большая часть этих площадей (более 75%) не выйдет на открытый рынок.

С точки зрения географии нового предложения в текущем году Центральный район ожидает наибольший прирост – около 48 000 кв. м.

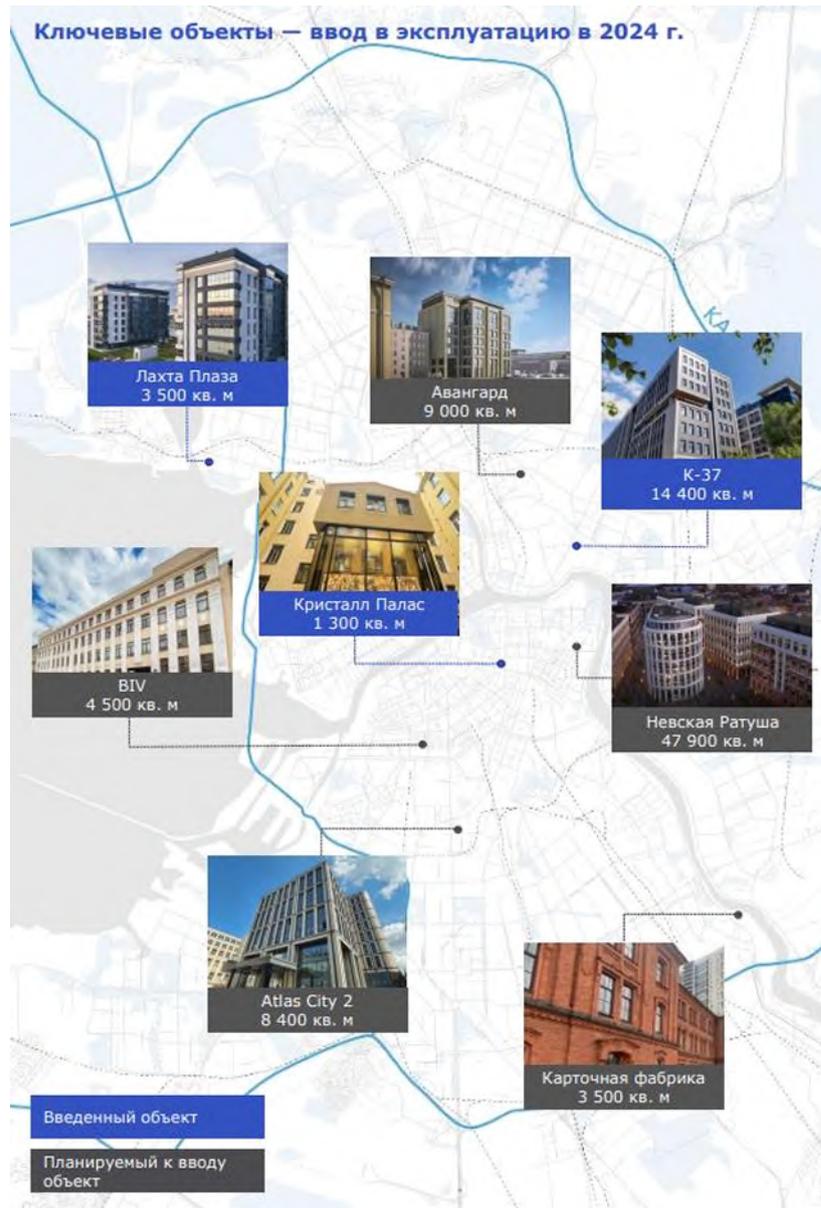
Темпы строительства новых бизнес-центров остаются сдержанными, и доля спекулятивных объектов в общем объеме строительства снижается. Застройщики не рассматривают возведение новых офисных центров из-за экономической нецелесообразности. Однако простимулировать девелоперов может существенный рост ставок аренды на офисные блоки.

### Динамика ввода офисных площадей



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

По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), девелоперская активность находится на низком уровне из-за высокой себестоимости строительства, удорожания заемного финансирования, с одной стороны, и из-за невысокого уровня платежеспособного спроса, с другой.



**Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I квартале 2024 г.**

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. кв. м
Reforma	Придорожная ал., д. 8	B	15,6
«К-37»	Кантемировская ул., д.37	B	14,0
«Лахта Плаза»	Приморский пр., д. 78	B	3,5

**Бизнес-центры, планируемые к вводу во II-IV кварталах 2024 г.**

«Атлас Сити»	Московский пр., д. 120	B	8,4
«Авангард»	Кондратьевский пр., д. 17	B	7,8
11 Красноармейская	11 Красноармейская ул., д.18-20	B	4,6

Источник NFG Group Research, 2024

Согласно данным Nikoliers, объем чистого поглощения по итогам I полугодия 2024 г. (134,7 тыс. кв. м) оказался более чем в 1,5 раза выше уровня аналогичного периода прошлого года.

На рынке офисной недвижимости сохраняется высокий интерес со стороны конечных пользователей и инвесторов. Число сделок по аренде и покупке бизнес-центров целиком растет. В связи с этим, Калининский (24%), Приморский (22%) и Московский (16%) районы лидировали по объему занятых площадей. Договоры по аренде и покупке объектов в этих районах заключались по зданиям площадью свыше 5 000 кв. м.

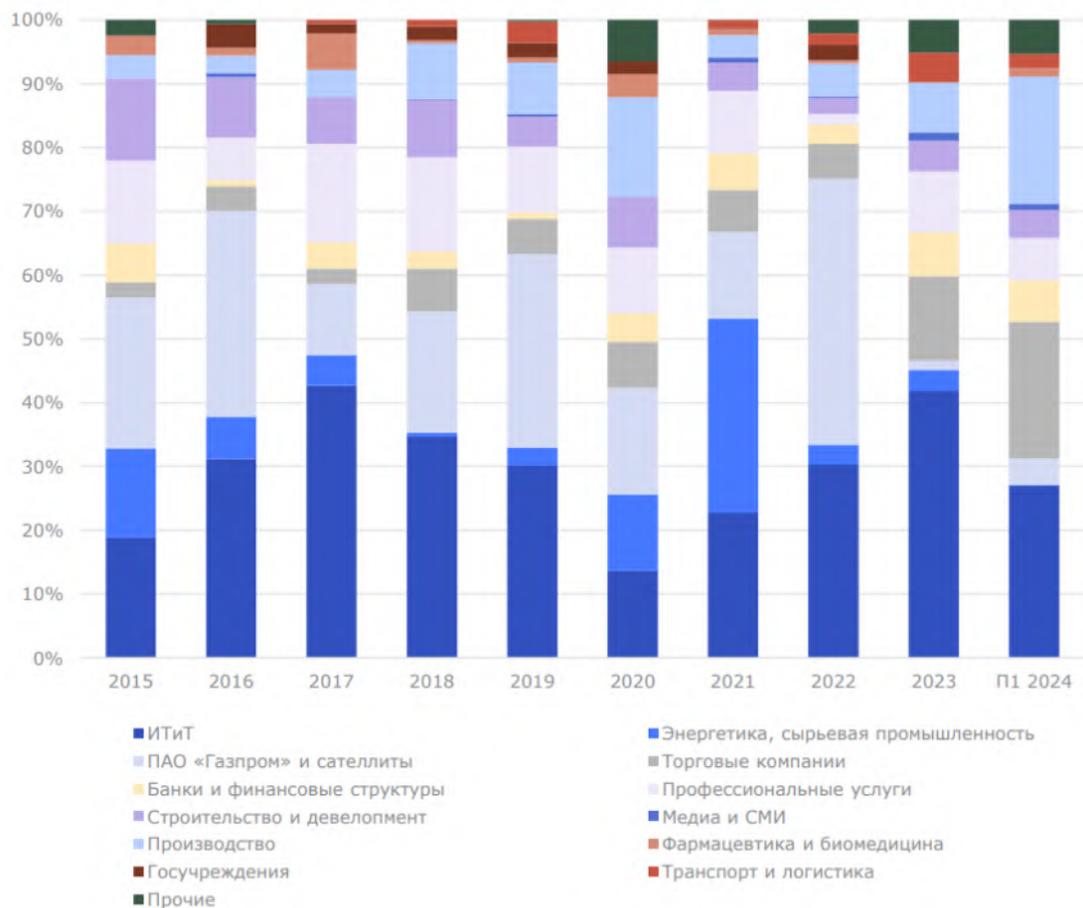
С учетом усиливающейся тенденции компаний к консолидации и ввиду ограниченного предложения качественных офисных блоков, многие арендаторы вынуждены искать альтернативные решения для размещения сотрудников. С каждым кварталом количество доступных офисных помещений сокращается, что приводит к росту интереса к сервисным офисам и объектам на завершающей стадии строительства.

От общего объема сделок около 70% по сумме площадей приходится на бизнес-центры класса А, при этом по числу сделок лидируют объекты класса В. Это объясняется тем, что в классе А чаще заключались договоры по аренде и покупке зданий целиком, в то время как в классе В преобладают сделки с более мелкими блоками.

ИТ-сегмент снова занял наибольшую долю от общего объема арендованных площадей (27%) по итогам I полугодия. Наиболее крупной сделкой за шесть месяцев текущего года остается аренда бизнес-центра «Феррум II» компанией «Гинькофф» (30 000 кв. м).

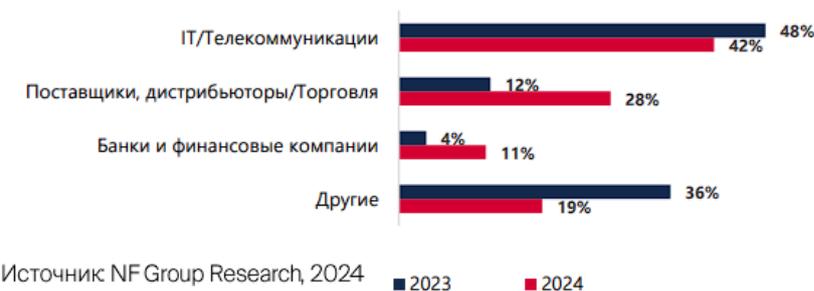
За первые шесть месяцев текущего года доля сделок ПАО «Газпром» и сателлитов значительно возросла по сравнению с результатами 2023 г. По прогнозам Nikoliers, до конца года компаниями может быть арендовано дополнительно более 20 000 кв. м.

#### Распределение сделок по профилю арендаторов



Источник: Nikoliers

#### Структура сделок по профилю деятельности арендатора/покупателя



Источник NF Group Research, 2024

■ 2023 ■ 2024

Несмотря на увеличение количества крупных сделок, наиболее востребованными остаются офисные помещения до 100 кв. м. Динамика заключения договоров на небольшие, но качественные офисные блоки в центральных районах

города свидетельствует о высоком спросе на компактные и функциональные офисы с развитой инфраструктурой. Офисы такого формата особенно востребованы среди компаний, предоставляющих профессиональные услуги, включая проектирование, инжиниринг, сервисное обслуживание, дизайн и другие.

По итогам I полугодия 2024 г. на рынке Петербурга работает 64 классических гибких пространства общей площадью 80 000 кв. м. В территориальном распределении доминирующая часть площадей и рабочих мест сосредоточена в Центральном районе города (41%, или 33 100 кв. м/4 450 рабочих мест).

#### Гибкие пространства, открытые в I полугодии в 2024 г.



Практик Чехова  
3 850 м<sup>2</sup>



BENUA CAMPUS PAGE  
1 900 м<sup>2</sup>



PARK PAGE  
1 300 м<sup>2</sup>



Case на Кропоткина  
1 200 м<sup>2</sup>



Multispace Pravda  
1 000 м<sup>2</sup>



Коворкинг на  
Придорожной аллее  
650 м<sup>2</sup>

До конца года ожидается открытие как минимум пяти новых коворкингов суммарной площадью 3 600 кв. м преимущественно сетевыми операторами.

#### Цены, ставки аренды, доходность на рынке

##### *Рынок street-retail*

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

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

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

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», за I полугодие 2024 г. продано 891 коммерческое помещение в ЖК (порядка 70 тыс. кв. м). Арендаторы для встроек стали находиться быстрее. Так, в домах Setl Group, сданных менее года назад, уровень заполняемости встроенных коммерческих помещений составляет 38% (против 33% в 2023-м).

Высокая ключевая ставка и дальнейший рост цен на недвижимость подстегнет девелоперов предлагать еще более компактные помещения (с возможностью объединения), чтобы бюджет покупки вписывался в наиболее востребованный диапазон 20-25 млн руб., считает эксперт Светлана Московченко. Кроме того, в структуре сделок по приобретению коммерческих встроек преобладают договоры с рассрочкой.

**Диапазон запрашиваемых ставок аренды, руб. за 1 кв. м. в месяц – июнь 2024 г.**

ЛОКАЦИЯ		MIN*	MAX*
СПб	Приморский р-н	1 100	5 000
СПб	Московский р-н	1 300	5 000
ЛО	Мурино	2 000	4 000
СПб	Выборгский р-н	1 700	3 700
СПб	Василеостровский р-н	1 000	3 200
СПб	Красносельский р-н	1 300	4 000
СПб	Невский р-н	1 200	5 000

\*Включая НДС 20%

Данные КЦ «Петербургская Недвижимость»



Данные КЦ «Петербургская Недвижимость»

Рост или снижение средних запрашиваемых ставок на коммерческие помещения центральных коридоров зависит от актуальных предложений на рынке, включая расположение объекта, его видимость и проходимость, размер и качество витрин, а также площадь и технические характеристики помещения.

На Большой Конюшенной, Большой Морской улицах и улице Рубинштейна на конец II квартала отсутствуют качественные арендные помещения площадью 100-300 кв.м, расположенные не в цокольных или верхних этажах.

**Диапазон ставок аренды на вакантные помещения площадью 100–300 кв. м, руб./кв. м/мес. без НДС, I полугодие 2024 г.**

Основные торговые коридоры	Средняя	Минимальная	Максимальная
Большой пр-т П. С.	2 775	2 220	3 330
Невский пр-т	нд	7 500	нд
Старо-Невский пр-т	5 430	3 620	8 820

По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), в I полугодии 2024 г. запрашиваемые арендные ставки выросли почти на всех центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга. Большинство торговых коридоров демонстрировали рост арендных ставок на уровне 5–10% за полугодие, а на Б. Конюшенной ул. и Большом пр-те П.С. ставки увеличились в 1,2–1,5 раза на фоне активизации спроса и практически полного отсутствия свободных

качественных торговых площадей. Таким образом, на Большом пр-те П. С. диапазон запрашиваемых ставок составил 3 000–8 000 рублей за кв.м в месяц, включая НДС, а на Б. Конюшенной ул. – 4 500–9 000 рублей за кв.м в месяц.

На Невском пр-те рост арендных ставок составил в среднем 10% за полугодие. При этом на Старо-Невском пр-те арендодатели предлагают скидки на первый год аренды ввиду временного снижения трафика в этой части города.

<b>Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам</b>			
<b>Категории улиц</b>	<b>Улицы</b>	<b>Диапазон ставок аренды, руб./мес./м<sup>2</sup>*</b>	<b>Динамика**</b>
<b>Основные торговые коридоры центральных районов</b>	Невский пр-т (основная часть) ***	7 000–12 000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	3 000–7 000	▲
	Большой пр-т П. С.	3 000–8 000	▲
	Каменноостровский пр-т	1 600–5 000	▲
	Московский пр-т	2 000–5 700	→
<b>Второстепенные торговые коридоры центральных районов</b>	ул. Б. Морская	2 800–6 000	▲
	ул. Б. Конюшенная	4 500–9 000	▲
	ул. Рубинштейна	4 500–6 800	▲
	Владимирский пр-т	2 700–4 500	▲
	ул. М. Морская	2 700–5 000	▲
	ул. Маяковского	2 300–3 600	▲
	ул. Восстания	2 500–6 500	▲
	ул. Кирочная	1 600–5 000	→
	Загородный пр-т	2 500–3 900	▲
	ул. Гороховая	1 900–4 200	▲
	ул. Садовая	3 000–7 500	▲
	Средний пр-т В. О.	2 200–7 000	▲
	Лиговский пр-т	1 700–5 500	▲
	Литейный пр-т	1 700–5 200	▲
	ул. Некрасова	2 300–3 800	▲
	ул. Жуковского	2 100–3 700	▲
	ул. Белинского	2 900–5 300	▲
	ул. Пестеля	1 500–2 200	▲
	наб. реки Мойки	1 900–4 500	▲
	наб. канала Грибоедова	2 200–7 500	▲
ул. Б. Зеленина	1 700–4 000	→	
Кронверкский пр-т	1 700–3 700	→	
<b>Пешеходные торговые коридоры</b>	ул. М. Садовая (п)	3 700–5 600	▲
	ул. Советская 1-я (п)	2 000–3 000	▲
	Тележный пер. (п)	2 500–5 200	→
	ул. М. Конюшенная (п)	2 200–3 900	▲
	б-7-я линии В. О. (п)	2 300–4 700	▲

\* ставка включает НДС (20%)

\*\*в сравнении с итогами 2023 г.

\*\*\* Невский пр-т (основная часть) - от площади Восстания до Адмиралтейства, Старо-Невский пр-т - от площади Александра Невского до площади Восстания.

Источник: NF Group Research, 2024

### *Офисная недвижимость*

Согласно данным аналитиков компании «АйБиГрупп», на конец квартала, после пересмотра части договоров в начале года, в среднем по рынку офисной недвижимости ставки аренды составляют 1 540–1 740 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 350–1 550 руб./кв. м для класса В/В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений – 107,3–112,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 960–1 060 руб./кв. м в мес.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов – 10,0%–12,5%.



По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), в бизнес-центрах класса А средняя ставка выросла с января по июнь 2024 года на 13,7% и составила 2 558 руб./кв.м/мес., включая НДС и операционные расходы. Запрашиваемая ставка на офисные помещения класса В выросла на 9,7% и по данным на начало июля 2024 года достигла 1 646 руб./кв.м/мес., включая НДС и операционные расходы. Основной платежеспособный спрос по-прежнему ориентирован на офисы не дороже 2 тыс. руб./кв.м/мес., и лишь небольшой ряд компаний готов платить более высокие арендные ставки.

Арендодатели предоставляют скидки только крупным клиентам (от 1 500 кв.м) и в минимальном объеме, а ежегодный размер индексации ставок в договорах аренды увеличился с 7–10% до 12% по ряду объектов.

Согласно данным Nikoliers, высокая активность арендаторов по-прежнему определяет снижение уровня вакантности во всех районах города, несмотря на появление на рынке новых объектов.

С конца прошлого года доля свободных площадей в среднем по рынку снизилась с 8,4% (348 500 кв. м) до 5,3% (221 800 кв. м). Наиболее заметное сокращение за полгода было зафиксировано в Калининском районе (с 18,5% до 0,9%) за счет аренды бизнес-центра «Феррум II» компанией «Тинькофф».

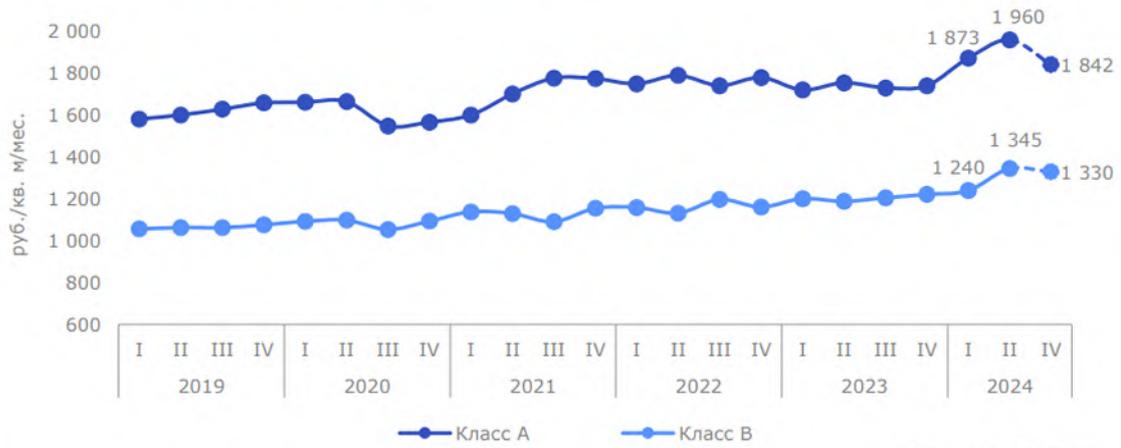
#### Доля свободных помещений по классам



Ввиду ограниченности предложения ставки аренды показывают высокую волатильность. С конца 2023 г. ставка в качественных бизнес-центрах класса А показала рост до 1 960 руб./кв. м/месяц (+13%), а в классе В – до 1 345 руб./кв. м/месяц (+10%).

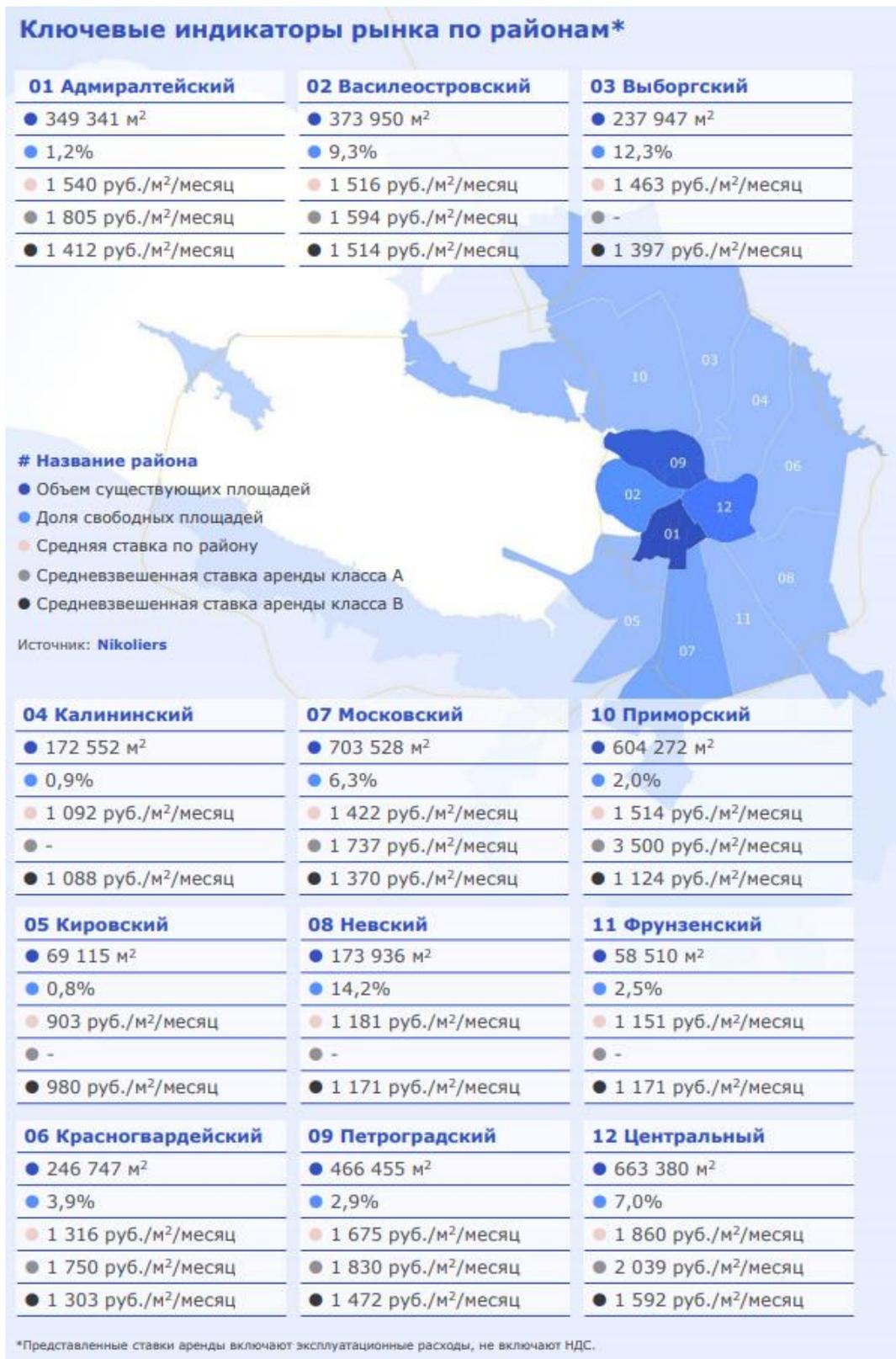
Учитывая высокую вероятность заключения сделок по качественным объектам в верхнем ценовом диапазоне, ожидается стабилизация до конца года ставок аренды по объектам в экспозиции на уровне 1 842 руб./кв. м/месяц в классе А и 1 330 руб./кв. м/месяц в классе В. При этом прогнозируемый рост ставок относительно конца 2023 г. составит 6% для объектов класса А и 9% – для класса В.

### Динамика ставок аренды по классам\*



Источник: Nikoliers

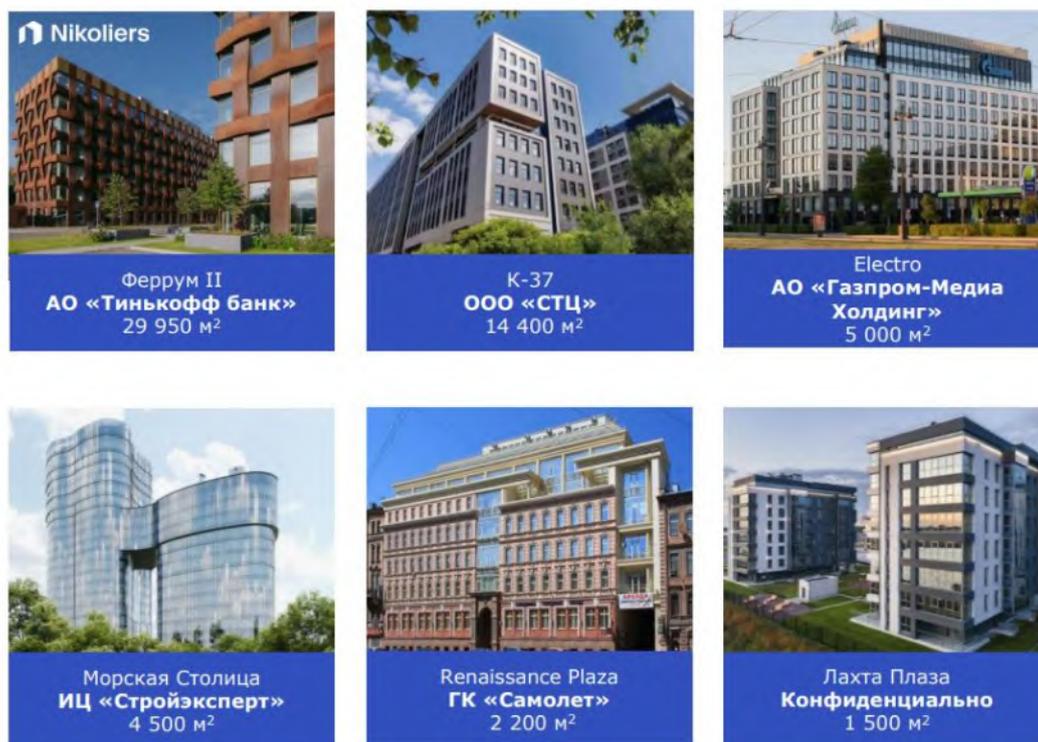
\*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС.



### Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 1 квартале 2024 года. Аренда

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
<b>Сделки по аренде</b>			
4,5 тыс. кв. м (два этажа) в БЦ «Морская столица» (Зольная ул., 15; общая площадь 50,98 тыс. кв. м; класс А)	январь	«Стройэксперт»	Уровень арендных ставок: 1250-1350 руб./кв. м в мес.
2,23 тыс. кв. м (три этажа) в БЦ «Renaissance Plaza» (ул. Марата, 69-71; общая площадь 36,30 тыс. кв. м; класс А)	февраль	«Самолёт»	Уровень арендных ставок: 1800-2150 руб./кв. м в мес.
0,54 тыс. кв. м в БЦ «Шагал» (Зеленов пер., 7А, лит. 3; общая площадь 2,90 тыс. кв. м; класс В+)	февраль	нет данных	Уровень арендных ставок: 1500-2000 руб./кв. м в мес.

### Ключевые сделки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга за I полугодие



Источник: Nikoliers

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

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

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

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

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

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

По подсчетам руководителя отдела офисной недвижимости NF Group (ex-Knight Frank Russia), стоимость всех коммунальных платежей плюс операционные расходы составляет для офиса класса А – 18–25%, для бизнес-центра класса В – 20–30% от величины арендной ставки.

По данным компании Vesar 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%<sup>5</sup>.

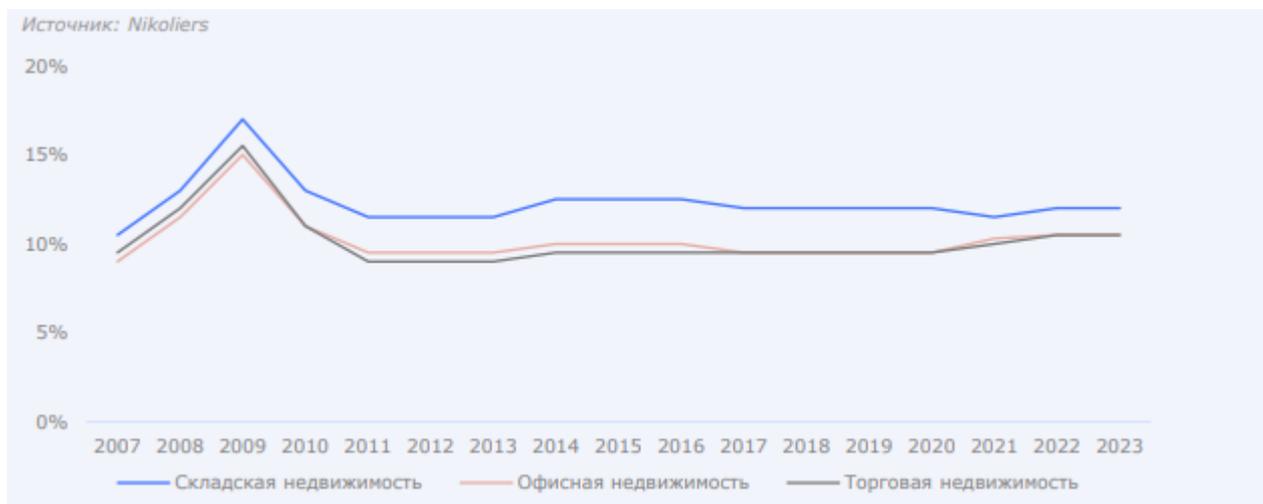
По данным статистического анализа, опубликованного на портале СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного по итогам II квартала 2024 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2024г. составляют 5-40% по сегменту торговой недвижимости и 6-38% по сегменту офисной недвижимости.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,05	0,40	<b>0,21</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,38	<b>0,21</b>
3	Складские помещения и здания	0,04	0,39	<b>0,20</b>
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,38	<b>0,19</b>

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

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

Ставка капитализации представлена компанией компании Nikoliers в обзоре инвестиционного рынка Санкт-Петербурга по итогам 2023 года.



<https://nikoliers.ru/analytics>

<sup>5</sup> - Источник: ГУП ГУИОН, Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2022 года и 2023 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1047/Prognoz\\_ZAKS\\_2022-2023.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf)

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

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

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

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

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

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

## **Тенденции и прогнозы**

### *Рынок street-retail*

На центральных торговых коридорах города назрел дефицит качественных площадей.

Новые открытия в основном происходят за счет ротации арендаторов. Более 50% из 43 свободных помещений можно отнести к неликвидным из-за формата и площади.

С конца 2023 г. сохраняется тенденция на деление помещений. Подобная практика выгодна для собственников торговых площадей, поскольку в случае съезда одного из арендаторов оставшаяся часть торговых площадей продолжит приносить доход, а также отвечает на запрос рынка на малые форматы магазинов. Так, во II квартале 2024 г. помещение «Азбука daily» по адресу СтароНевский проспект, 142 было разделено на две части, и вскоре в одной из них откроется «Хлебник».

В I полугодии 2024 г. около половины всех новых открытий в сфере общественного питания пришлось на рестораны. Этот показатель превысил результаты предыдущих лет: в 2023 г. доля составила 41%, а в 2022 г. – всего 28%. Интерес арендаторов к ключевым торговым коридорам города сохранится, поскольку спрос на подобные заведения в центре города остается высоким благодаря туристам и местным жителям.

Ритейлеры усиливают свои позиции на центральных улицах Петербурга. С учетом текущих тенденций и спроса, можно ожидать увеличения числа новых магазинов, в том числе флагманских бутиков с широким ассортиментом дополнительных услуг.

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

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

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

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

### *Офисная недвижимость*

По данным компании Nikoliers, В 2024 г. наблюдается сдержанный прирост нового спекулятивного предложения офисных площадей, в то время как высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей усиливает нехватку качественных блоков на рынке. Запуск разработки и строительства новых бизнес-центров станет ключевым фактором в удовлетворении растущих потребностей рынка и предотвращении дальнейшего ужесточения дефицита офисных помещений.

В условиях сохранения дефицита офисных площадей рост ставок в качественных бизнес-центрах продолжится. Данная тенденция подчеркивает важность стратегического планирования при выборе офиса для компаний, стремящихся закрепиться в престижных районах города.

Интерес к аренде и покупке офисных зданий останется высоким, как в целях сохранения капитала, так и в рамках процессов консолидации и расширения компаний. До конца года ожидается заключение нескольких сделок, которые сейчас находятся на финальной стадии переговоров.

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

Таблица 6

### ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Характеристики объектов	Объекты-аналоги				
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	61,0	44,3	98,8	41,0	92,0
Этаж	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
<b>Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.</b>	<b>11 500 000</b>	<b>8 400 000</b>	<b>14 800 000</b>	<b>6 989 000</b>	<b>16 900 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.</b>	<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Источник информации	Estate Market Agency (Екатерина Азарскова, тел. +7 939 406-08-52), <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3700742480">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3700742480</a>	КомНедИнвест, Александр (тел. +7 964 323-03-95), <a href="https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/">https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/</a>	Представитель продавца (Надежда Иванькова, тел. +7 968 193-50-88), <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/</a>	Владис Аврора (Анна Мавлина, тел. +7 969 202-88-56), <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/</a>	Этажи (Кадырова Мира, тел. +7 931 301-24-06), <a href="https://spb.etagi.com/commerce/11130661/">https://spb.etagi.com/commerce/11130661/</a>

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемым помещениям составляет **150-190 тыс.руб/кв.м** общей площади улучшений.

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

Основными ценообразующими факторами для недвижимости офисно-торгового назначения являются:

**1. Условия финансирования и условия продажи.** Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку,

стоимость объектов недвижимости выше до 15-20%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа, например на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определен по данным Статистического бюллетеня Банка России №7 (374), стр.102. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в мае 2024г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 16,86% годовых в рублях<sup>6</sup>.

**2. Условия рынка (скидка с цены предложения).** Как правило, торговая недвижимость предлагается к продаже с учетом скидки на торг. По данным, приведенным в исследовании, опубликованном на портале СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>), разрыв между ценой предложения и конечной ценой может составлять в среднем 3,0% – 8,0%, в зависимости от параметров объекта – местоположения, площади, технического состояния, характеристики входа, инженерного обеспечения, наличия парковки, класса объекта.

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 октября 2023 года на конец марта 2024 года.

**Таблица 1**

**Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2024 года по сравнению с октябрем 2023 года<sup>1</sup>**

Среднее	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
цены	101,6	102,7	108,3	100,6	101,0	108,1
предложение	98,9	101,5	102,1	98,8	101,8	100,2
спрос	101,0	103,7	108,9	101,1	103,1	108,8
скидка	6,5	7,4	5,3	7,9	9,8	6,8
сделки	99,3	103,3	102,1	99,3	102,9	101,5
прогноз	100,9	103,3	104,9	100,6	102,0	103,8

[https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1204/opros\\_octybr\\_2023-mart\\_2024.doc](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1204/opros_octybr_2023-mart_2024.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 торговой недвижимости, в зависимости от местоположения в пределах города представлены в таблицах ниже.

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

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

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

<sup>6</sup> - Источник: ЦБ РФ, <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/50454/Bbs2407r.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Состояние отделки (тип ремонта)

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

Корректировки на тип ремонта по данным портала СтатРиелт по итогам II квартала 2024 года представлены в таблице ниже.

Общественные здания и помещения ( в том числе торговые и офисные)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,91	<b>0,86</b>
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			<b>1,00</b>
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	<b>1,06</b>
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)	1,15	1,25	<b>1,20</b>
5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	<b>1,08</b>

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

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

Состояние помещений классифицировалось в соответствии с их качественными характеристиками.

Корректирующие коэффициенты на состояние помещения, опубликованные на портале СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>), рассчитанные по итогам II квартала 2024 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), представлены в таблице ниже.

**Корректирующие коэффициенты на состояние**

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	1,00	<b>0,96</b>
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,93	<b>0,82</b>
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,61	<b>0,52</b>

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка, учитывающая различия в площадях помещений по данным Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России) может быть рассчитана по следующей формуле:

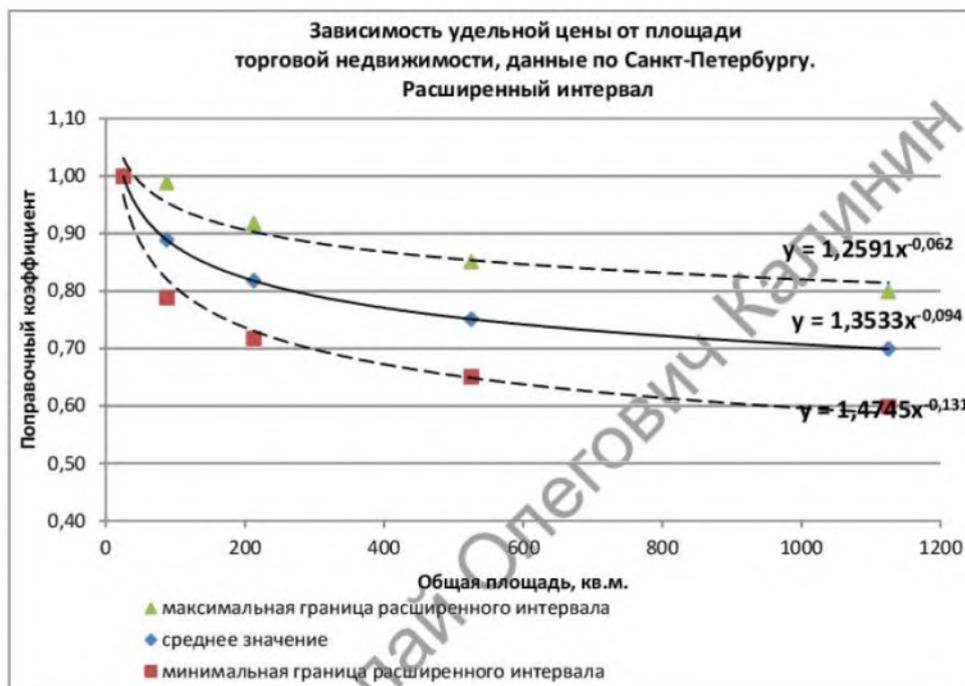


Рис. 73

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

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

Этаж расположения помещения является определяющим фактором для торговых, офисных помещений, предприятий сферы услуг, для которых имеет важное значение наличие большого пешеходного трафика в

непосредственной близости, т.е. те предприятия, которые хотят привлечь людей «с улицы». Тем выше этаж, на котором находится помещение, тем меньше вероятность, что потенциальные клиенты воспользуются услугами именно вашего предприятия (магазина, офиса). Очевидно, что помещения под коммерческие цели, расположенные на первом этаже, являются более привлекательными для предпринимателей и поэтому продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения на средних и, тем более, последних этажах.

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

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

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

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

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

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

**Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа**

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

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

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

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

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

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
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 период 2024-2026 годов, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1222/Prognoz\\_ZAKS\\_2024-2026.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1222/Prognoz_ZAKS_2024-2026.pdf)

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	0,1-0,5
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 период 2024-2026 годов, [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1222/Prognoz\\_ZAKS\\_2024-2026.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1222/Prognoz_ZAKS_2024-2026.pdf)

#### 11.3.1. Основные выводы относительно рынка офисно-торговой недвижимости

- Встроенные коммерческие помещения сегодня являются неотъемлемой частью многих возводимых жилых комплексов – особенно в проектах квартальной застройки и комплексного освоения территорий.
- К концу I полугодия 2024 г. доля вакантных площадей формата стрит-ритейл на центральных улицах Санкт-Петербурга снизилась на 0,3 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г. и составила 6,2%, достигнув допандемийных значений.
- Согласно аналитическим данным компании Nikoliers, в I полугодии 2024 г. состоялось 52 новых открытия на рынке стрит-ритейл.
- По итогам I полугодия 2024 г. уровень ротации на рынке стрит-ритейл составил всего 4,2%.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), основными арендаторами помещений в формате стрит-ритейл на центральных улицах Санкт-Петербурга остаются заведения общественного питания (41%), магазины одежды (12%) и продуктовые магазины (9%).
- За I полугодие 2024 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился тремя новыми объектами – «К-37», «Лахта Плаза» и «Кристалл Палас» суммарной арендопригодной площадью 19 200 кв. м.
- До конца года анонсирован ввод еще как минимум пяти объектов офисной недвижимости 75 800 кв. м GLA.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), девелоперская активность находится на низком уровне из-за высокой себестоимости строительства, удорожания заемного финансирования и из-за невысокого уровня платежеспособного спроса.
- Согласно данным Nikoliers, объем чистого поглощения по итогам I полугодия 2024 г. (134,7 тыс. кв. м) оказался более чем в 1,5 раза выше уровня аналогичного периода прошлого года.
- В топ-3 районов по сумме занятых площадей по итогам II квартала вошли Калининский (24%), Приморский (22%) и Московский (16%) районы. Договоры по аренде и покупке объектов в этих районах заключались по зданиям площадью свыше 5 000 кв. м.
- В I полугодии 2024 г. ИТ-компании удержали лидерство среди прочих арендаторов офисной недвижимости. Наиболее крупной сделкой за шесть месяцев текущего года остается аренда бизнес-центра «Феррум II» компанией «Тинькофф» (30 000 кв. м).
- Наиболее востребованными остаются офисные помещения до 100 кв. м. Офисы такого формата особенно востребованы среди компаний, предоставляющих профессиональные услуги, включая проектирование, инжиниринг, сервисное обслуживание, дизайн и другие.
- В целом встроенные помещения в новостройках остаются ликвидным товаром даже в нынешней рыночной ситуации.
- За I полугодие 2024-го продано 891 коммерческое помещение в ЖК (порядка 70 тыс. кв. м). Арендаторы для встроек стали находиться быстрее.
- Бюджет покупки встроенных коммерческих помещений вписывается в основном в наиболее востребованный диапазон 20-25 млн руб.
- Согласно данным Nikoliers, сохраняющаяся на высоком уровне активность арендаторов продолжает способствовать снижению уровня вакантности, а выход на рынок новых объектов не сказывается на росте значения показателя. С конца прошлого года доля пустующих офисных площадей в среднем по рынку снизилась с 8,4% (348 500 кв. м) до 5,3% (221 800 кв. м).

- Арендные ставки в Санкт-Петербурге сильно дифференцированы в рамках одного класса и зависят от местоположения, качества отделки и доли пустующих площадей в здании.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), в I полугодии 2024 г. запрашиваемые арендные ставки на рынке стрит-ритейл выросли почти на всех центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга. Большинство торговых коридоров демонстрировали рост арендных ставок на уровне 5–10% за полугодие.
- По данным компании NF Group (ex-Knight Frank Russia), в бизнес-центрах класса А средняя ставка выросла с января по июнь 2024 года на 13,7% и составила 2 558 руб./кв.м/мес., включая НДС и операционные расходы. Запрашиваемая ставка на офисные помещения класса В выросла на 9,7% и по данным на начало июля 2024 года достигла 1 646 руб./кв.м/мес., включая НДС и операционные расходы.
- Согласно данным Nikoliers, с конца 2023 г. по I полугодие 2024 г. ставка в качественных бизнес-центрах класса А показала рост до 1 960 руб./кв. м/месяц (+13%), а в классе В – до 1 345 руб./кв. м/месяц (+10%) (ставки аренды включают ОПЕХ и не включают НДС).
- Согласно данным аналитиков компании «АйБиГрупп», средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений – 107,3–112,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 960–1 060 руб./кв. м в мес.
- По данным анализа рынка (проведенным для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта) диапазон средневзвешенных арендных ставок по предложению на аналогичные помещения офисного назначения составляет 1200-1500 руб./кв.м/месяц, с учётом НДС, без учёта КУ и эксплуатации. 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 150-190 тыс.руб./кв.м с НДС. Стоимость 1 кв.м. помещения зависит от местоположения, состояния помещений, площади, этажности, типа входа, наличия организованной парковки.

Источники:

<https://maris-spb.ru/files/>  
[https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1222/Prognoz\\_ZAKS\\_2024-2026.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1222/Prognoz_ZAKS_2024-2026.pdf)  
<https://nsp.ru/36008-bolsinstvo-vstroennyx-pomeshhenii-v-stroyashhixsya-novostroikax-pokupayut-investory>  
<http://www.ko.spb.ru/gko2023/>  
<https://nsp.ru/35452-rynok-kommerceskoi-nedvizimosti-peterburga-dostatocno-bodro-nacal-2023-god>  
<https://nsp.ru/39163-po-itogam-iyunya-2024-goda-predlozhenie-kommerceskix-vstroek-v-peterburge-sokrashhaetsya>  
[https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2024/1Q/24\\_01\\_office.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2024/1Q/24_01_office.pdf)  
<https://www.retail.ru/news/nf-group-s-nachala-goda-na-ulitsakh-rubinshteyna-i-nekrasova-otkrylos-v-tri-raza-8-iyulya-2024-242590/>  
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/668/uddqmdqrusya6xubne50gyuh0o0n68gj.pdf>  
<https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2024-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-strit-riteyl/>  
<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-Q1-2024>  
<https://kf.expert/publish/Rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-Sankt-Peterburg-H1-2024>  
<https://kf.expert/publish/Rynok-Street-Retail-Sankt-Peterburg-H1-2024>

## 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

### 12.1. Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного

Учитывая, что:

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

### 12.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками

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

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

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

1. Благоприятное окружение;
2. Хорошая транспортная доступность;

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

Учитывая, факторы, указанные выше, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием для объектов оценки является:

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

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

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

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

### Оценка справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно терминологии МСФО (IFRS) 13:

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

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

Согласно Федеральных стандартов оценки (ФСО) РФ:

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

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

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

### 13.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **13.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

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

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

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

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

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого

объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

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

Согласно п.9 ФСО V основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

### **13.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

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

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

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

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

В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п.16 ФСО V основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

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

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

### 13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими правилами:

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

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

### Помещение 8-Н

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

Таблица 7

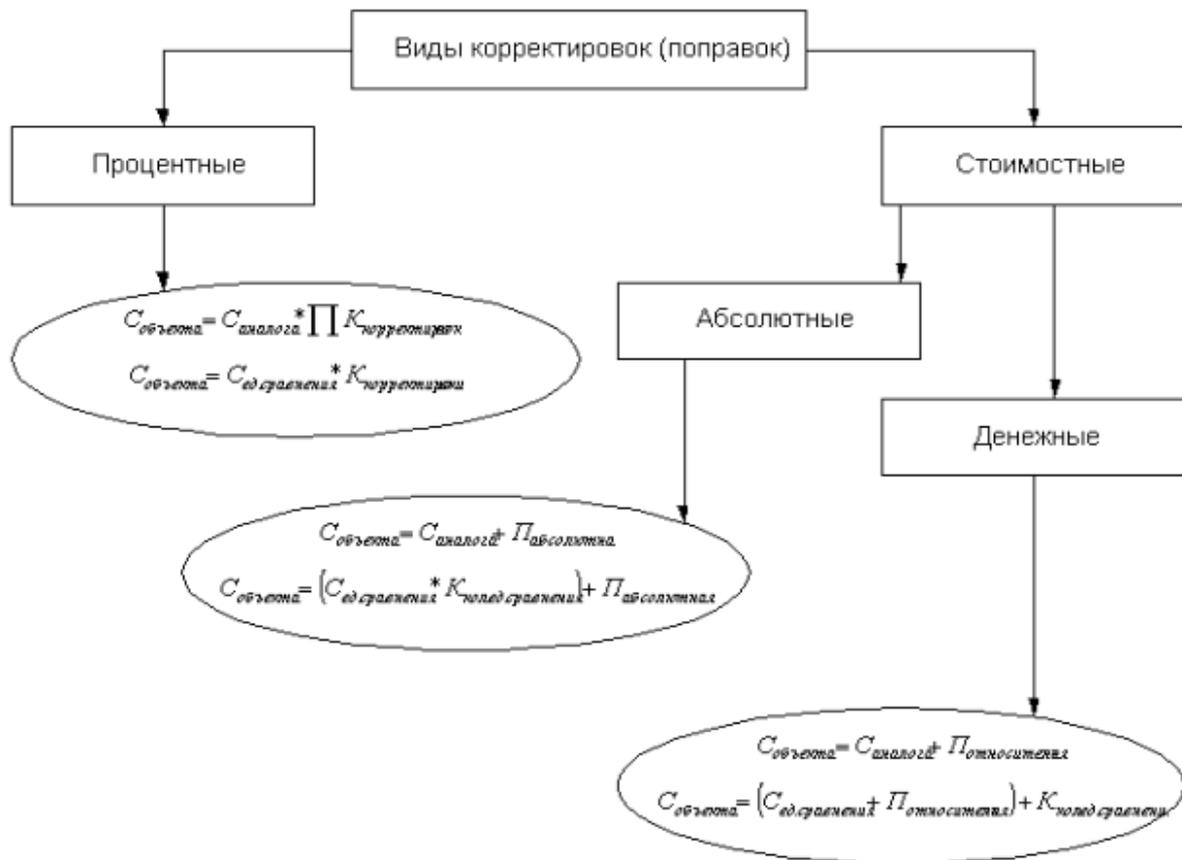
**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\***

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	181,6	61,0	44,3	98,8	41,0	92,0
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
<b>Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.</b>		<b>11 500 000</b>	<b>8 400 000</b>	<b>14 800 000</b>	<b>6 989 000</b>	<b>16 900 000</b>
<b>Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Источник информации		Estate Market Agency (Екатерина Азарскова, тел. +7 939 406-08-52), <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3700742480">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3700742480</a>	КомНедИнвест, Александр (тел. +7 964 323-03-95), <a href="https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/">https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/</a>	Представитель продавца (Надежда Ивановна, тел. +7 968 193-50-88), <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/</a>	Владис Аврора (Анна Мавлина, тел. +7 969 202-88-56), <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/</a>	Этажи (Кадырова Мира, тел. +7 931 301-24-06), <a href="https://spb.etagi.com/commerce/11130661/">https://spb.etagi.com/commerce/11130661/</a>

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

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

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



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий<sup>7</sup>.

Стоимостные поправки:

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

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

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

Кумулятивные процентные поправки определяются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после последовательных корректировок (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка). Итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировочных коэффициентов по каждому ценообразующему фактору.

#### 1. Последовательные корректировки

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения как:

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

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

##### 1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

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

<sup>7</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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

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

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга по результатам опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений, где исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца октября 2023 года на конец марта 2024 года.

*Таблица 1*

**Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2024 года по сравнению с октябрём 2023 года<sup>1</sup>**

<i>Среднее</i>	<i>Аренда</i>			<i>Продажа</i>		
	<i>торговля</i>	<i>офис</i>	<i>склад</i>	<i>торговля</i>	<i>офис</i>	<i>склад</i>
<i>цены</i>	101,6	102,7	108,3	100,6	101,0	108,1
<i>предложение</i>	98,9	101,5	102,1	98,8	101,8	100,2
<i>спрос</i>	101,0	103,7	108,9	101,1	103,1	108,8
<i>скидка</i>	6,5	7,4	5,3	7,9	9,8	6,8
<i>сделки</i>	99,3	103,3	102,1	99,3	102,9	101,5
<i>прогноз</i>	100,9	103,3	104,9	100,6	102,0	103,8

[https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1204/opros\\_octybr\\_2023-mart\\_2024.doc](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1204/opros_octybr_2023-mart_2024.doc)

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту помещений свободного назначения, то Оценщик счёл возможным принять скидку на торг по объектам-аналогам № 1-5 на уровне 7,9% от цены предложения по торговым помещениям.

## 2. Кумулятивные корректировки

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

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

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

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

### 2.1. Корректировка на местоположение

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

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

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

## 2.2. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

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

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

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

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

Объект оценки и объект-аналог № 3 выходят на красную линию, в связи с чем корректировка по данному аналогу не потребовалась.

Корректировка по объектам-аналогам № 1, 2, 4, 5, расположенным во дворе, составила +7,5% ( $=1/0,93-1$ ).

## 2.3. Корректировка на пешеходный трафик

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

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

## 2.4. Корректировка на тип ремонта

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

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют простую отделку, корректировка не потребовалась.

## 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<sup>2</sup>. На помещения большей площади несколько сложнее найти покупателей. Соответственно, при прочих равных условиях максимальную стоимость квадратного метра имеют помещения площадью до 100 м<sup>2</sup>. Таким образом, чем больше помещение предлагается к продаже, тем на большую скидку может претендовать покупатель, сказывается принцип «оптом – дешевле».

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

коэффициенты на площадь помещения определены исходя из зависимости удельной цены торгового объекта от площади, представленной на рисунке далее (применялось среднее значение поправочного коэффициента).

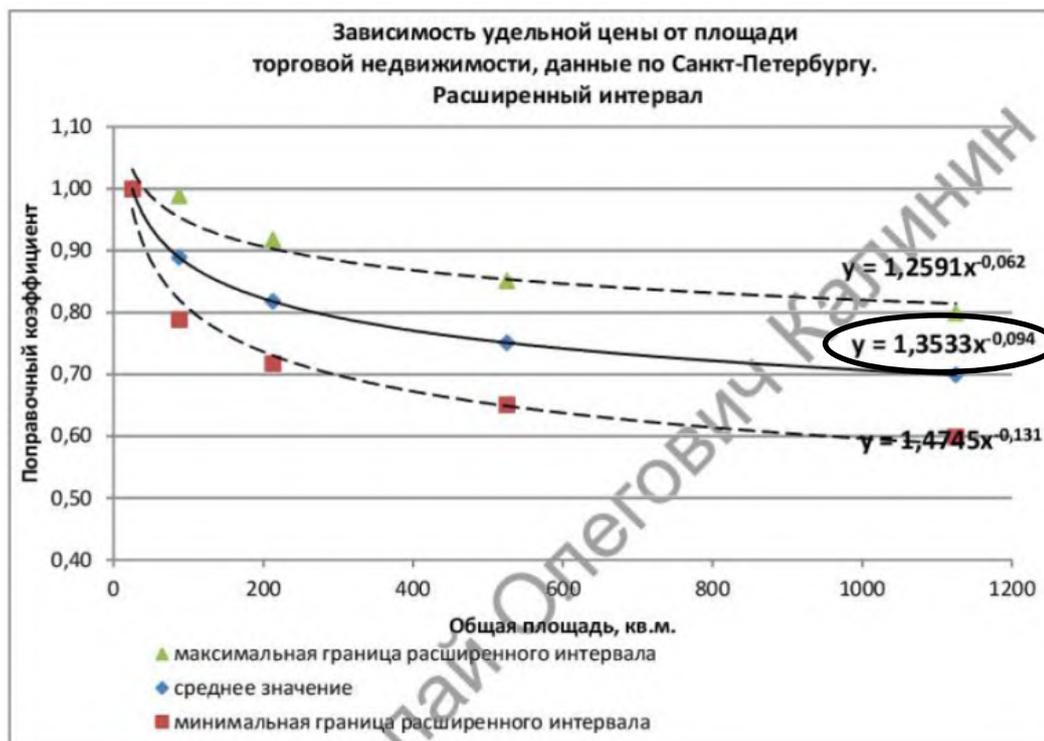


Рис. 73

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

### 2.8. Корректировка на этаж

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

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

### 2.9. Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 8.

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скидка с цены предложения, руб/кв.м.		-14 893	-14 980	-11 834	-13 467	-14 512
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>173 631</b>	<b>174 637</b>	<b>137 964</b>	<b>156 997</b>	<b>169 184</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>173 631</b>	<b>174 637</b>	<b>137 964</b>	<b>156 997</b>	<b>169 184</b>
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
<b>Корректировочный коэффициент на местоположение</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе
<b>Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"</b>		<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	0,0%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировочный коэффициент на пешеходный трафик</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

Корректировка на пешеходный трафик, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<b>Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировочный коэффициент на тип парковки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	181,6	61,0	44,3	98,8	41,0	92,0
Поправочный коэффициент	0,83	0,92	0,95	0,88	0,95	0,88
<b>Корректировочный коэффициент на общую площадь</b>		<b>0,90</b>	<b>0,88</b>	<b>0,94</b>	<b>0,87</b>	<b>0,94</b>
Корректировка на общую площадь, %		-9,7%	-12,4%	-5,6%	-13,1%	-6,2%
Этаж	1	1	1	1	1	1
<b>Корректировочный коэффициент на этаж</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по кумулятивным корректировкам, %</b>		<b>-3,0%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-6,5%</b>	<b>0,9%</b>
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м.		-5 128	-10 178	-7 672	-10 222	1 470
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>168 503</b>	<b>164 459</b>	<b>130 291</b>	<b>146 775</b>	<b>170 653</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		25%	28%	13%	28%	22%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		4,0	3,6	7,4	3,5	4,6
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,17</b>	<b>0,16</b>	<b>0,32</b>	<b>0,15</b>	<b>0,20</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		28 941	25 535	41 848	22 281	34 129
<b>Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>152 734</b>					
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учётом НДС, округленно, руб.</b>	<b>27 736 000</b>					

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

**27 736 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

### Помещение 10-Н

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

Исходные данные по объектам-аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 9.

Таблица 9

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь помещения, кв. м	194,9	61,0	44,3	98,8	41,0	92,0
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.		11 500 000	8 400 000	14 800 000	6 989 000	16 900 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади помещения (с учётом НДС), руб.		188 525	189 616	149 798	170 463	183 696
Источник информации		Estate Market Agency (Екатерина Азарсова, тел. +7 939 406-08-52), <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizh">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizh</a>	КомНедИнвест, Александр (тел. +7 964 323-03-95), <a href="https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/">https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/</a>	Представитель продавца (Надежда Ивановка, тел. +7 968 193-50-88), <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/</a>	Владис Аврора (Анна Мавлина, тел. +7 969 202-88-56), <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/</a>	Этажи (Кадырова Мира, тел. +7 931 301-24-06), <a href="https://spb.etagi.com/commerce/11130661/">https://spb.etagi.com/commerce/11130661/</a>

		imost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3_700742480				
--	--	--------------------------------------------	--	--	--	--

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

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

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

Откорректированные данные по объектам-аналогам и результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 10.

Таблица 10

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>188 525</b>	<b>189 616</b>	<b>149 798</b>	<b>170 463</b>	<b>183 696</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скидка с цены предложения, руб/кв.м.		-14 893	-14 980	-11 834	-13 467	-14 512
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>173 631</b>	<b>174 637</b>	<b>137 964</b>	<b>156 997</b>	<b>169 184</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м.		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>173 631</b>	<b>174 637</b>	<b>137 964</b>	<b>156 997</b>	<b>169 184</b>
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2

<b>Корректировочный коэффициент на местоположение</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе
<b>Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"</b>		<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	0,0%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировочный коэффициент на пешеходный трафик</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на пешеходный трафик, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<b>Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		-7,5%*	-7,5%*	-7,5%*	-7,5%*	-7,5%*
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировочный коэффициент на тип парковки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	194,9	61,0	44,3	98,8	41,0	92,0
Поправочный коэффициент	0,82	0,92	0,95	0,88	0,95	0,88
<b>Корректировочный коэффициент на общую площадь</b>		<b>0,90</b>	<b>0,87</b>	<b>0,94</b>	<b>0,86</b>	<b>0,93</b>
Корректировка на общую площадь, %		-10,3%	-13,0%	-6,2%	-13,6%	-6,8%
Этаж	1	1	1	1	1	1
<b>Корректировочный коэффициент на этаж</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по кумулятивным корректировкам, %</b>		<b>-10,8%</b>	<b>-13,4%</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-7,3%</b>
<b>Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м.</b>		<b>-18 748</b>	<b>-23 471</b>	<b>-18 204</b>	<b>-22 086</b>	<b>-12 325</b>

<b>Скорректированная цена, руб/кв.м.</b>		<b>154 883</b>	<b>151 165</b>	<b>119 759</b>	<b>134 911</b>	<b>156 859</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		33%	36%	22%	37%	30%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,0	2,8	4,6	2,7	3,4
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,18</b>	<b>0,17</b>	<b>0,28</b>	<b>0,17</b>	<b>0,20</b>
Доля вклада аналога в стоимость объекта оценки, руб/кв.м.		28 176	25 466	33 596	22 335	31 927
<b>Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>141 499</b>					
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учётом НДС, округленно, руб.</b>	<b>27 578 000</b>					

\*- Поскольку объект оценки имеет различную отделку – без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м., то корректировка вводилась, исходя из соотношения площадей, имеющих разное состояние отделки.

Корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки помещения, определенные по результатам статистического анализа, опубликованного на портале СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного по итогам II квартала 2024 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), представлены в таблице ниже.

Общественные здания и помещения ( в том числе торговые и офисные)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,91	<b>0,86</b>
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			<b>1,00</b>
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	<b>1,06</b>
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)	1,15	1,25	<b>1,20</b>
5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	<b>1,08</b>

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

Поправочный коэффициент по объекту оценки составил 0,93 ( $=90,9/194,9*1,00+104/194,9*0,86$ ), в связи с чем по аналогам была введена корректировка -7,5% ( $=(0,93/1)*100\%$ ).

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

**27 578 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

## 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

### Последовательность действий при использовании метода прямой капитализации:

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

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

$$V_{он} = \frac{NOI (ЧОД)}{R}$$

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

$NOI$  – чистый операционный доход (ЧОД);

$R$  – общий коэффициент (ставка) капитализации.

### 15.1. Анализ дохода

#### 15.1.1. Потенциальный валовой доход

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

$$ПВД = S_a * A$$

Где:

$S_a$  – арендопригодная площадь, кв.м.

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

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

Для корректного расчёта ПВД необходимо определить площадь, которая потенциально может быть сдана в аренду, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, 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 использованием сравнительного (рыночного) подхода для оцениваемых помещений. Описание процесса оценки, корректировок представлено в разделе 14 «Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом» и в тексте ниже.

### Помещение 8-Н

Исходные данные по объектам-аналогам по аренде помещений свободного назначения, отобранным для дальнейшего анализа, а также расчётные таблицы представлены ниже (таблицы 11-12).

Таблица 11

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Арендопригодная площадь, кв. м	181,6	41,4	60,0	88,4	61,0	92,8
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
<b>Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>		<b>660 000</b>	<b>840 000</b>	<b>1 379 040</b>	<b>900 000</b>	<b>1 680 000</b>
<b>Арендная ставка за 1 кв.м. объекта, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Источник информации		Арендодатель (тел. +7 911 011-86-33), <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/305060461/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/305060461/</a>	Арендодатель (Дмитрий), <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_</a>	АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ (тел. +7 812 200-40-00), <a href="https://anspb.ru/obj.php?r=7&amp;id=1677768">https://anspb.ru/obj.php?r=7&amp;id=1677768</a>	Estate Market (тел. +7 981 920-18-72), <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/</a>	ЛЮДИ ДЛЯ ЛЮДЕЙ (Денис Миронович, тел. +7 906 251-42-82), <a href="https://spb.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2060045597">https://spb.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2060045597</a>

4007682135

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

### 1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг, определённую по результатам экспертного опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений, организованного ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга. Результаты опроса сведены в таблице ниже.

**Таблица 1**

### Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце марта 2024 года по сравнению с октябрём 2023 года<sup>1</sup>

Среднее	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
цены	101,6	102,7	108,3	100,6	101,0	108,1
предложение	98,9	101,5	102,1	98,8	101,8	100,2
спрос	101,0	103,7	108,9	101,1	103,1	108,8
скидка	6,5	7,4	5,3	7,9	9,8	6,8
сделки	99,3	103,3	102,1	99,3	102,9	101,5
прогноз	100,9	103,3	104,9	100,6	102,0	103,8

[https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/1204/opros\\_octybr\\_2023-mart\\_2024.doc](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1204/opros_octybr_2023-mart_2024.doc)

Поскольку оцениваемый объект относится к сегменту объектов свободного назначения, то для целей расчёта Оценщик счёл возможным принять скидку на торг по аренде торговых помещений в размере 6,5%.

### 2. Корректировка на местоположение

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

### 3. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

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

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

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

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

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

### 4. Корректировка на пешеходный трафик

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

### 5. Корректировка на тип ремонта

Для расчета величины корректировки на состояние отделки были приняты коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней

отделки, согласно данным Портала СтатРиелт. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки представлены в таблице ниже.

**Корректирующие коэффициенты на состояние отделки**  
Общественные здания и помещения ( в том числе торговые и офисные)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,91	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,15	1,25	1,20
5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

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

Объект оценки и объекты-аналоги № 1, 2, 4, 5 имеют простую отделку, в связи с чем корректировка по данным аналогам не потребовалась.

Состояние отделки объекта-аналога № 3 – без отделки, в связи с чем по данному аналогу была введена корректировка +16,3%  $(=1/0,86-1)*100\%$ .

6. Корректировка на техническое состояние

Очевидно, что помещения в более хорошем техническом состоянии сдаются в аренду дороже, чем в худшем.

Учитывая, что оцениваемые помещения и объекты-аналоги расположены в новых домах, в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

7. Корректировка на тип парковки

Наличие благоустроенной парковки увеличивает арендную ставку помещений.

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

8. Корректировка на общую площадь помещения

Для расчета величины корректировки на площадь были приняты данные Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, по результатам экспертного опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и сотрудников банковских структур из разных городов России). Корректирующие коэффициенты на площадь помещения определены исходя из зависимости удельной арендной ставки офисного объекта и сходных типов недвижимости от площади, представленной на рисунке далее (применялось среднее значение поправочного коэффициента).



Рис. 75

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

### 9. Корректировка на этаж

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

### 10. Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

Таблица 12

### РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия сдачи, %		0%	0%	0%	0%	0%

Корректировка на условия сдачи, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с арендной платы, %		-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%
Скидка с арендной платы, руб/кв.м./год		-1 036	-910	-1 014	-959	-1 177
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>14 906</b>	<b>13 090</b>	<b>14 586</b>	<b>13 795</b>	<b>16 927</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>14 906</b>	<b>13 090</b>	<b>14 586</b>	<b>13 795</b>	<b>16 927</b>
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 2
<b>Корректировочный коэффициент на местоположение</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
<b>Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"</b>		<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировочный коэффициент на тип планировки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на тип планировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
<b>Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,16</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		0,0%	0,0%	16,3%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировочный коэффициент на тип парковки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

Корректировка на тип парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Арендопригодная площадь, кв. м	181,6	41,4	60,0	88,4	61,0	92,8
Поправочный коэффициент	0,91	0,98	0,96	0,94	0,96	0,94
<b>Корректировочный коэффициент на арендопригодную площадь</b>		<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,97</b>	<b>0,95</b>	<b>0,97</b>
Корректировка на арендопригодную площадь, %		-6,7%	-5,1%	-3,3%	-5,0%	-3,1%
Этаж	1	1	1	1	1	1
<b>Корректировочный коэффициент на этаж</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м./год		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по кумулятивным корректировкам, %</b>		<b>0,3%</b>	<b>2,1%</b>	<b>20,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>4,2%</b>
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м./год		46	271	3 044	297	709
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>14 952</b>	<b>13 361</b>	<b>17 630</b>	<b>14 092</b>	<b>17 635</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		21%	19%	34%	19%	17%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		4,8	5,2	3,0	5,3	5,8
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,20</b>	<b>0,22</b>	<b>0,12</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 988	2 900	2 173	3 070	4 267
<b>Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>15 399</b>					
<b>Арендная плата за объект оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>2 796 404</b>					

Таким образом, арендная ставка по помещению 8-Н, рассчитанная сравнительным подходом, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 15 399 руб./кв.м./год (или 1 283 рубля за 1 кв.м. в месяц).

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

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

- Арендная площадь составляет 181,6 кв.м.
- Срок договора аренды: согласно п. 2.1. Срок действия Договора составляет 364 (Триста шестьдесят четыре) календарных дня, исчисляемых с даты его подписания. При истечении срока действия Договор аренды

автоматически пролонгируется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на тот же срок – 364 (Триста шестьдесят четыре) календарных дня. Автоматическая пролонгация Договора как заключенного на 364 (Триста шестьдесят четыре) календарных дня возможна не более 6 (шести) раз подряд.

- На период с «01» мая 2024 года по «31» декабря 2024 года (включительно) ежемесячная арендная плата за пользование помещением устанавливается и уплачивается Арендатором в следующем размере:
  - С 01 мая 2024 года по 31 мая 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 217 920,00 (двести семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 июня 2024 года по 30 июня 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 200 000,00 (двести тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 июля 2024 года по 31 июля 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 170 000,00 (сто семьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 августа 2024 года по 31 августа 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 200 000,00 (двести тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 сентября 2024 года по 30 сентября 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 217 920,00 (двести семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 октября 2024 года по 31 октября 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 217 920,00 (двести семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 ноября 2024 года по 30 ноября 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 200 000,00 (двести тысяч) рублей, в т.ч. НДС.
  - С 01 декабря 2024 года по 31 декабря 2024 года включительно размер ежемесячной арендной платы составляет 217 920,00 (двести семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей, в т.ч. НДС.

В арендную ставку КУ (электричество, вода, отопление, канализация) не включены, компенсируются арендатором дополнительно по выставленным арендодателем документально подтвержденным счетам.

- Действие Договора прекращается в случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по настоящему Договору путем направления письменного уведомления в адрес Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- Арендная плата может быть увеличена не более чем на 5 % (пять процентов) от предыдущего размера арендной платы и не чаще одного раза в год. При этом, Стороны договорились, что для увеличения арендной платы Арендодатель направляет в адрес Арендатора уведомление об увеличении арендной платы не менее чем за 1 (один) календарный месяц до момента изменения размера арендной платы.

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

### Помещение 10-Н

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

Исходные данные по объектам-аналогам по аренде помещений свободного назначения, отобранным для дальнейшего анализа, а также расчётные таблицы представлены ниже (таблицы 13-14).

Таблица 13

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ\*

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов (назначение)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 2
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий

Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Арендопригодная площадь, кв. м	194,9	41,4	60,0	88,4	61,0	92,8
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
<b>Арендная плата за весь объект, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>		<b>660 000</b>	<b>840 000</b>	<b>1 379 040</b>	<b>900 000</b>	<b>1 680 000</b>
<b>Арендная ставка за 1 кв.м. объекта, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Источник информации		Арендодатель (тел. +7 911 011-86-33), <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/305060461/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/305060461/</a>	Арендодатель (Дмитрий), <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_60_m_4007682135">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_60_m_4007682135</a>	АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ (тел. +7 812 200-40-00), <a href="https://anspb.ru/obj.php?r=7&amp;id=1677768">https://anspb.ru/obj.php?r=7&amp;id=1677768</a>	Estate Market (тел. +7 981 920-18-72), <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/</a>	ЛЮДИ ДЛЯ ЛЮДЕЙ (Денис Миронович, тел. +7 906 251-42-82), <a href="https://spb.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2060045597">https://spb.domclick.ru/card/rent_free_purpose_2060045597</a>

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

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

Таблица 14

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ПОМЕЩЕНИЕ 10-Н)**

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые права, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Условия сдачи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия сдачи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия сдачи, руб/кв.м./год		0	0	0	0	0

<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>15 942</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>	<b>14 754</b>	<b>18 103</b>
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с арендной платы, %		-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-6,5%
Скидка с арендной платы, руб/кв.м./год		<b>-1 036</b>	<b>-910</b>	<b>-1 014</b>	<b>-959</b>	<b>-1 177</b>
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>14 906</b>	<b>13 090</b>	<b>14 586</b>	<b>13 795</b>	<b>16 927</b>
Условия рынка (дата сделки (предложения))	16.08.2024	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка на дату сделки (предложения), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату сделки (предложения), руб/кв.м./год		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>14 906</b>	<b>13 090</b>	<b>14 586</b>	<b>13 795</b>	<b>16 927</b>
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 2
<b>Корректировочный коэффициент на местоположение</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расположение относительно "красной линии"	Выходит на красную линию	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе	Расположено во дворе
<b>Корректировочный коэффициент на расположение относительно "красной линии"</b>		<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>
Корректировка на расположение относительно "красной линии", %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Пешеходный трафик	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий
<b>Корректировочный коэффициент на тип планировки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на тип планировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки (тип ремонта)	Без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м.	Простая отделка	Простая отделка	Без отделки	Простая отделка	Простая отделка
<b>Корректировочный коэффициент на состояние отделки (тип ремонта)</b>		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>1,08</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Корректировка на состояние отделки (тип ремонта), %		-7,5%*	-7,5%*	7,6%*	-7,5%*	-7,5%*
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировочный коэффициент на физическое состояние объекта</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Корректировочный коэффициент на тип парковки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на тип		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

парковки, %						
Арендопригодная площадь, кв. м	194,9	41,4	60,0	88,4	61,0	92,8
Поправочный коэффициент	0,91	0,98	0,96	0,94	0,96	0,94
<b>Корректировочный коэффициент на арендопригодную площадь</b>		<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,97</b>
Корректировка на арендопригодную площадь, %		-7,0%	-5,4%	-3,6%	-5,3%	-3,4%
Этаж	1	1	1	1	1	1
<b>Корректировочный коэффициент на этаж</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировочный коэффициент на наличие отдельного входа</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Корректировка на наличие отдельного входа, руб/кв.м./год		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по кумулятивным корректировкам, %</b>		<b>-7,5%</b>	<b>-5,9%</b>	<b>11,5%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-3,9%</b>
Итого по кумулятивным корректировкам, руб/кв.м./год		-1 117	-768	1 673	-799	-663
<b>Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м./год</b>		<b>13 789</b>	<b>12 322</b>	<b>16 259</b>	<b>12 996</b>	<b>16 264</b>
Абсолютная валовая корректировка, %		29%	27%	25%	27%	25%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)		3,5	3,7	4,0	3,7	4,0
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,19</b>	<b>0,20</b>	<b>0,21</b>	<b>0,20</b>	<b>0,21</b>
Доля вклада аналога в величину оцениваемой арендной ставки, руб./кв.м./год		2 555	2 422	3 400	2 561	3 448
<b>Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>14 386</b>					
<b>Арендная плата за объект оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>2 803 758</b>					

\*- Поскольку объект оценки имеет различную отделку – без отделки 104 кв.м., простая отделка 90,9 кв.м., то корректировка вводилась, исходя из соотношения площадей в различном техническом состоянии. Поправочный коэффициент по объекту оценки составил 0,93 (=90,9/194,9\*1,00+104/194,9\*0,86).

Таким образом, арендная ставка по помещению 10-Н, рассчитанная сравнительным подходом, составила, без учёта КУ и эксплуатации, с учётом НДС, округленно 14 386 руб./кв.м./год (или 1 199 рублей за 1 кв.м. в месяц).

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

Согласно условиям договора аренды №ОД-ТДА 3116/20 от 25.12.2020 г., дополнительного соглашения к договору аренды:

- Арендная площадь, часть нежилого помещения 10-Н, составляет 43,0 кв.м.
- Срок договора аренды: согласно п. 2.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (25 декабря 2020 года) и считается заключенным на неопределенный срок.
- За пользование Помещением Арендатор выплачивает Арендодателю плату (далее – «Арендная плата»). Арендная плата составляет 61 830 (Шестьдесят одна тысяча восемьсот тридцать) рублей в месяц, включая НДС.
- В арендную ставку включены затраты на электричество из расчёта 1000 р./мес. Потребление электроэнергии свыше 1000 р./мес. оплачивается дополнительно.
- Любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в любое время после истечения первых 6 месяцев Срока аренды (независимо от наличия/отсутствия нарушений другой Стороны), уведомив об этом другую Сторону за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- Арендная плата может быть индексирована по соглашению Сторон не чаще 1 раза в год и не ранее чем через 12 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи, и не более чем на 4% от размера арендной платы за предыдущий год.

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

### 15.1.2. Действительный валовой доход

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недоиспользования (незанятости) площадей и потери от неуплаты арендных платежей обычно выражаются в % от потенциального валового дохода.

Потери от незанятости помещений могут возникнуть вследствие ограниченного спроса или потери времени за счёт смены арендаторов.

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

## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)  
([statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

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

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

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,82	0,95	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,69	0,89	0,80

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

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

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

Учитывая площадь объектов, местоположение объектов оценки, процент недозагрузки при сдаче в аренду принят по верхней границе по торговым помещениям в размере 6%.

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

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

### 15.2. Анализ операционных расходов

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

Операционные расходы (расходы по эксплуатации) объекта делятся на:

- постоянные (арендная плата (налог) за землю, налог на имущество, страховые сборы и др.), не зависящие от результатов деятельности;
- переменные (расходы на управление, оформление договоров аренды, бухгалтерские и юридические услуги, реклама, маркетинг, техническая эксплуатация, коммунальные платежи, резерв на замещение и прочие расходы), которые непосредственно зависят от степени эксплуатации объекта.

#### 15.2.1. Постоянные расходы

##### 1. Земельный налог

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

Российской Федерации» от 29.12.2004 № 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 № 117-ФЗ налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса.

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

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

## 2. Налог на имущество

Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество проводился исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от остаточной стоимости объекта. Для целей расчета Оценщик использовал в качестве базы для налогообложения величину рыночной стоимости объекта без НДС и без учета стоимости доли земельного участка, относящейся к оцениваемому помещению, полученную с помощью функции Excel «Подбор параметра». В качестве стоимости доли земельного участка, относящейся к оцениваемому помещению, принята кадастровая стоимость доли земельного участка.

## 3. Страховые сборы

Неотъемлемой частью расходов являются отчисления на страховку, которые были приняты равными 0,055% в год от остаточной стоимости объекта. Данный размер страховых отчислений определен на основании данных Росгосстраха, как средняя величина страховых отчислений по помещениям под торговые цели  $(=(0,03\%+0,08\%)/2)$ .

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания
Офисные центры, гостиницы	0,03.....0.06
Предприятия торговли	0,03.....0.08
Производственные предприятия	0,04.....0.06

Источник: [http://www.rgs.ru/products/juristic\\_person/property/index.wbp](http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/index.wbp)

## 15.2.2. Переменные расходы

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

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

Указанный уровень расходов подтверждается:

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

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

- текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов в функционирующем объекте);
- управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов);
- продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта;
- развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов;
- представление интересов собственника объекта;
- юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах);

- бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику);
- подготовка финансовой отчетности.

## 2. Техническая эксплуатация

В эту статью затрат входят следующие составляющие:

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

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

## 3. Резерв на замещение

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

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

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

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

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

где:

**RR** – резерв на замещение, руб.;

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

**ОР** – операционные расходы, руб.;

**N<sub>пр</sub>** – ставка налога на прибыль (на дату оценки составляет 20% от налогооблагаемой прибыли), %.

## 4. Коммунальные расходы

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

## 5. Прочие расходы

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

### 15.2.3. Чистый операционный доход

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

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

## 15.3. Выбор ставки капитализации

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

С экономической точки зрения ставка капитализации 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://cian.ru>, <https://avito.ru> и др.).

Основными условия подбора объектов для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде;
2. Объект предлагался к продаже/аренде в один временной период.
3. Количество рассматриваемых пар не должно быть менее 3.

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

Расчёт ставки капитализации методом рыночной экстракции представлен в таблице 15.

Таблица 15

### РАСЧЁТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ

Характеристики объектов	Объекты-аналоги		
	№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vh_od_3700742480">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vh_od_3700742480</a> , <a href="https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/">https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/</a>	<a href="https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/">https://realty.ya.ru/offer/5226906358299194611/</a>	<a href="https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1971332253">https://spb.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1971332253</a> , <a href="https://anspb.ru/obj.php?r=7&amp;id=1677768">https://anspb.ru/obj.php?r=7&amp;id=1677768</a>
Наименование объектов (назначение)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение торгового назначения (нежилой фонд)	Помещение свободного назначения (нежилой фонд)
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 18, корпус 2	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 2
Общая площадь помещения, кв. м	61,0	44,3	88,4
Прочие характеристики	см. Приложение 1	см. Приложение 1	см. Приложение 1
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/Сделка	Предложение/ Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	авг.24	авг.24	авг.24
<b>Цена предложения за помещение (с учётом НДС), руб.</b>	<b>11 500 000</b>	<b>8 400 000</b>	<b>15 000 000</b>
Скидка на уторговку с цены предложения, %*	-7,9%	-7,9%	-7,9%
<b>Предполагаемая цена сделки за помещение (с учётом НДС), руб.</b>	<b>10 591 500</b>	<b>7 736 400</b>	<b>13 815 000</b>
<b>Арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС, руб/год</b>	<b>14 754</b>	<b>14 628</b>	<b>15 600</b>

Скидка на уторговку с арендной ставки, %*	-6,5%	0,0%	-6,5%
<b>Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м., без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС и скидки, руб/год</b>	<b>13 795</b>	<b>14 628</b>	<b>14 586</b>
Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС, руб/год	841 500	648 000	1 289 402
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду, % от ПВД*	6,0%	6,0%	6,0%
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду, %*	0,0%	0,0%	0,0%
Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС, руб/год	791 010	609 120	1 212 038
Операционные расходы, в % от ДВД**	21,0%	21,0%	21,0%
Операционные расходы, руб/год	166 112	127 915	254 528
Чистый операционный доход (ЧОД), руб/год	<b>624 898</b>	<b>481 205</b>	<b>957 510</b>
<b>Ставка капитализации (ЧОД/Цена сделки), %</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,9%</b>
<b>Среднее значение ставки капитализации, %</b>	<b>6,4%</b>		

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

\*\* - значение типовых операционных расходов принято равным по средней границе в размере 21,0% от действительного валового дохода согласно данным СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного по итогам II квартала 2024 года (в работе собраны мнения участников рынка: собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)  
(/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

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

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,05	0,40	<b>0,21</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,38	<b>0,21</b>
3	Складские помещения и здания	0,04	0,39	<b>0,20</b>
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,38	<b>0,19</b>

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

Таким образом, ставка капитализации принята в расчёте на среднем уровне и составила **6,4%**.

## 15.4. Результаты расчёта

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

Таблица 16

### ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ (ПОМЕЩЕНИЕ 8-Н)

Показатели	Ед. измер	Значение
<b>Расчёт действительного валового дохода</b>		
Общая площадь объекта	кв.м.	181,6
Арендпригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	181,6
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	15 399
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 796 404</b>
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	% от ПВД	6,0%
	руб.	167 784
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	%	0,0%
	руб.	0
<b>Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 628 619</b>
<b>Постоянные операционные расходы</b>		
Площадь доли земельного участка, относящейся к помещению	кв.м.	43,6
Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка (налогооблагаемая база земельного налога)	руб.	14 660
Ставка земельного налога	%	0,0%
<b>Земельный налог за долю участка</b>	<b>руб.</b>	<b>0</b>
Стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество) без НДС	руб.	22 550 829
Ставка налога на имущество	%	2,2%
Ставка амортизационных отчислений (десятая группа свыше 30 лет включительно)	%	3,3%
<b>Налог на имущество</b>	<b>руб.</b>	<b>487 850</b>
Страховая сумма	руб.	27 060 995
Ставка страхования	%	0,055%
<b>Страховой сбор</b>	<b>руб.</b>	<b>14 884</b>
<b>Итого постоянные операционные расходы</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>19,1%</b>
	<b>руб.</b>	<b>502 733</b>
<b>Переменные операционные расходы</b>		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	% от ДВД	10,0%
	руб.	262 862
Техническая эксплуатация	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Резерв на замещение	% от ДВД	2,9%
	руб.	75 235
Коммунальные услуги	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Прочие расходы	% от ДВД	1,0%
	руб.	26 286
<b>Итого переменные операционные расходы</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>13,9%</b>
	<b>руб.</b>	<b>364 383</b>
<b>Всего операционных расходов</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>33,0%</b>
	<b>руб.</b>	<b>867 116</b>
<b>Годовой чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>руб.</b>	<b>1 761 503</b>
Ставка капитализации	%	6,4%
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС	руб.	27 738 823
<b>Рыночная стоимость объекта с учетом НДС округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>27 739 000</b>
Стоимость одного кв. м.	руб.	152 748

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:

**27 739 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

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

Показатели	Ед. измер	Значение
<b>Расчёт действительного валового дохода</b>		
Общая площадь объекта	кв.м.	194,9
Арендопригодная площадь, сдаваемая по рыночным ставкам	кв.м.	194,9
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки, без учёта КУ, эксплуатации, с учётом НДС	руб./кв.м./год	14 386
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД) с учётом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 803 758</b>
Потери от незанятости помещений, сдаваемых в аренду	% от ПВД	6,0%
	руб.	168 226
Потери от неплатежей арендной платы за помещения, сдаваемые в аренду	%	0,0%
	руб.	0
<b>Действительный валовый доход (ДВД) с учётом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>2 635 533</b>
<b>Постоянные операционные расходы</b>		
Площадь доли земельного участка, относящейся к помещению	кв.м.	46,8
Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка (налогооблагаемая база земельного налога)	руб.	14 660
Ставка земельного налога	%	0,0%
<b>Земельный налог за долю участка</b>	<b>руб.</b>	<b>0</b>
Стоимость улучшений (налогооблагаемая база налога на имущество) без НДС	руб.	22 511 829
Ставка налога на имущество	%	2,2%
Ставка амортизационных отчислений (десятая группа свыше 30 лет включительно)	%	3,3%
<b>Налог на имущество</b>	<b>руб.</b>	<b>487 006</b>
Страховая сумма	руб.	27 014 195
Ставка страхования	%	0,055%
<b>Страховой сбор</b>	<b>руб.</b>	<b>14 858</b>
<b>Итого постоянные операционные расходы</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>19,0%</b>
	<b>руб.</b>	<b>501 864</b>
<b>Переменные операционные расходы</b>		
Расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, реклама и маркетинг	% от ДВД	10,0%
	руб.	263 553
Техническая эксплуатация	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Резерв на замещение	% от ДВД	2,9%
	руб.	75 547
Коммунальные услуги	% от ДВД	0,0%
	руб.	0
Прочие расходы	% от ДВД	1,0%
	руб.	26 355
<b>Итого переменные операционные расходы</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>13,9%</b>
	<b>руб.</b>	<b>365 455</b>
<b>Всего операционных расходов</b>	<b>% от ДВД</b>	<b>32,9%</b>
	<b>руб.</b>	<b>867 319</b>
<b>Годовой чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>руб.</b>	<b>1 768 214</b>
Ставка капитализации	%	6,4%
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС	руб.	27 844 498
<b>Рыночная стоимость объекта с учетом НДС округленно</b>	<b>руб.</b>	<b>27 844 000</b>
Стоимость одного кв. м.	руб.	142 863

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:

**27 844 000 (ДВАДЦАТЬ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ СОРОК ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ**

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице 18.

Таблица 18

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

Оценщик при согласовании стоимости пришел к следующему заключению:

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 19

### ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Методы оценки	Весовой коэффициент	Рыночная (справедливая) стоимость (8-Н), округленно с учётом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (10-Н), округленно с учётом НДС, руб.
Затратный подход	0,00	Не использовался	Не использовался
Сравнительный подход	0,57	27 736 000	27 578 000
Доходный подход	0,43	27 739 000	27 844 000
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки округлённо с учётом НДС, руб.</b>		<b>27 700 000</b>	<b>27 700 000</b>

Таким образом, основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщик пришел к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 16 августа 2024 года составляет, округленно:

#### С УЧЁТОМ НДС:

**55 400 000 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

#### БЕЗ УЧЁТА НДС:

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

В том числе по объектам:

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

## 17. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на расчётах, анализе рынка недвижимости, профессиональном опыте, Оценщик пришел к выводу, что суммарная рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости (2 нежилых помещений), расположенных по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н, помещение 10-Н, по состоянию на 16 августа 2024 года составляет, округленно:

### С УЧЁТОМ НДС:

**55 400 000 (ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ**

### БЕЗ УЧЁТА НДС:

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

В том числе по объектам:

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

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью ООО «АБК-Консалт», поскольку между Оценщиком и ООО «АБК-Консалт» заключён трудовой договор.

Генеральный директор  
ООО «АБК – Консалт»



/Коростелева Т.Н./

Дипломированный оценщик  
активов, бизнеса и инвестиций

/Брель О.Г./

Копия диплома прилагается в приложении 2.

## 18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

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

Специализированная литература, учебные пособия:

1. Фридман, Н. Ордудэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995г.- 480с.
2. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: Питер, 2001. - 336с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие / Под редакцией Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998. - 384с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под редакцией Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997. - 320с.
7. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
8. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 384с.
9. Якушин Е. Эксплуатация недвижимости. – Издательство: УК «Система», 2007.
10. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005. - 176с.
11. Ардзинов В.Д. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – СПб.: Изд-во «Протей», 2003. - 156с.
12. Озеров Е.С. Кузнецов Д.Д. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. Методические материалы III этапа программы профессиональной переподготовки, 2000 г;
13. Каленкевич М.В. Разработка программы управления объектом недвижимости смешанного назначения НЭЖ “Проблемы недвижимости”, вып. №3,1999;
14. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2005. - 496с.
16. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие; под редакцией д.э.н., профессора М.А. Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2016.-350с.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

### Аналог №1

**61m Свеча Отдельный вход**

11 500 000 ₽

8 939 406-08-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency  
Компания  
На Авито с апреля 2013  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина Азарскова

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отделка: чистовая  
Общая площадь: 61 м<sup>2</sup>  
Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

---

**Расположение**

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

**11 500 000 ₽**

8 939 406-08-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency  
Компания  
На Авито с апреля 2013  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина Азарскова

**Описание**

Помещение в попку.

- 1-й этаж
- отдельный вход со двора
- вся площадь торговая
- приточно-вытяжная вентиляция

Возможно любое использование.

Арендатор - кондитерское производство, ставка 55 000 руб в месяц + КУ

Сбор документов и оформление коммерческой ипотеки. Полное профессиональное сопровождение сделки.

Объект №1316-18049.

**О здании**

**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

№ 3700742480 · 18 июля в 18:29 · 281 просмотр (+3 сегодня) · Пожаловаться

**11 500 000 Р** ▾  
188 525 Р за м²

8 939 406-08-52

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продёте? · Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency  
Компания  
На Avito с апреля 2013  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина Азарскова

**Похожие объявления**

- Помещение с арендатором у метро...**  
10 000 000 Р  
Санкт-Петербург, Ново-Александровская ул., 5А, Пролетарский  
29 июля 16:46
- Отличный маленький таб.** 28.6 м², 65 т.р./д...  
10 200 000 Р  
Санкт-Петербург, Краснолупинская ул., 111, Московская  
2 августа 20:22
- Торговая площадь та.** 230 м²  
12 000 000 Р  
Санкт-Петербург, Планерная ул., 19А4, Комендантский проспект  
8 июля 14:57
- Продам торговое помещение, 39 м²**  
6 000 000 Р  
Санкт-Петербург, Пушанский р-н, пос. Шушары, Старорусский пр-т, 11, Кульмано  
28 июля 15:43
- Кафе, магазин, 50,3 м²**  
7 950 000 Р  
Санкт-Петербург, Петроградский р-н, Пискаревский, Еленинская ул., 24  
26 июля 19:37
- Коммерция в спальном районе**  
12 200 000 Р  
Санкт-Петербург, Пушанский р-н, пос. Шушары, Окуповская ул., 18, Кульмано  
16 июля 15:09

Показать ещё объявления

Сообщения

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/61m\\_svecha\\_otdelnyy\\_vhod\\_3700742480](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3700742480)

По информации агента компании Estate Market Agency (Екатерина Азарскова, тел. +7 939 406-08-52), полученной 16.08.2024 г., помещение расположено во дворе.

## Аналог №2

Недвижимость в Парголово - кухня - Коммерческая недвижимость - Общедоступно - ЖК "Парголово" - Кухня-объект, 44,3 м²

5 часов назад, 179 просмотров

44,3 м², общепит  
8 400 000 ₽ [Следить за ценой](#)  
189 616 ₽ за м²

есть сданные

+7 (964) 323-03-95

Александр  
Агентство «КомНедИнвест»

поселок Парголово, Тихоокеанская улица, 18к2  
Удельная 27 мин. | Парк 29 мин. | Проспект Просвещения 30 мин. | Озерки 31 мин.

Добавить заметку

7 фото | Планировка

Планировка: Схема размещения  
Расположение: Объекты рядом  
Яндекс.Драйв: Высокая  
Транспорт: Очень низкая

44,3 м² | 1 этаж | общепит

Рекомендуемое назначение объекта: продуктовый магазин, шоу-рум, салон красоты

189 616 ₽ за м² | Встроенное помещение, жилой дом | Охраняемая парковка  
Вход отдельный | Электроснабжение | Канализация  
Водопровод | Серия здания индивидуальный проект

ПОД КЛЮЧ  
НАЙТИ СВОЮ КВАРТИРУ ПРОСТО

Описание

Продается коммерческое помещение в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на ул. Тихоокеанская 18к2. Помещение имеет отдельный вход с фасада, соседнее помещение слева занимает пункт выдачи Яндекс.Маркет. Есть арендатор - салон красоты, арендный поток - 54000 руб./мес. В помещении проведен отличный ремонт, есть все коммуникации: отопление, электричество, водоснабжение, канализация. Район новый и активно застраивающийся, рядом строится целый квартал от ЦДС "Парголово" там цены на строящуюся коммерцию начинаются от 240т.р./кв.м. Просмотр возможен в любое время по предварительной договоренности.

Агентство «КомНедИнвест»

Год основания 2021 | 45 объектов

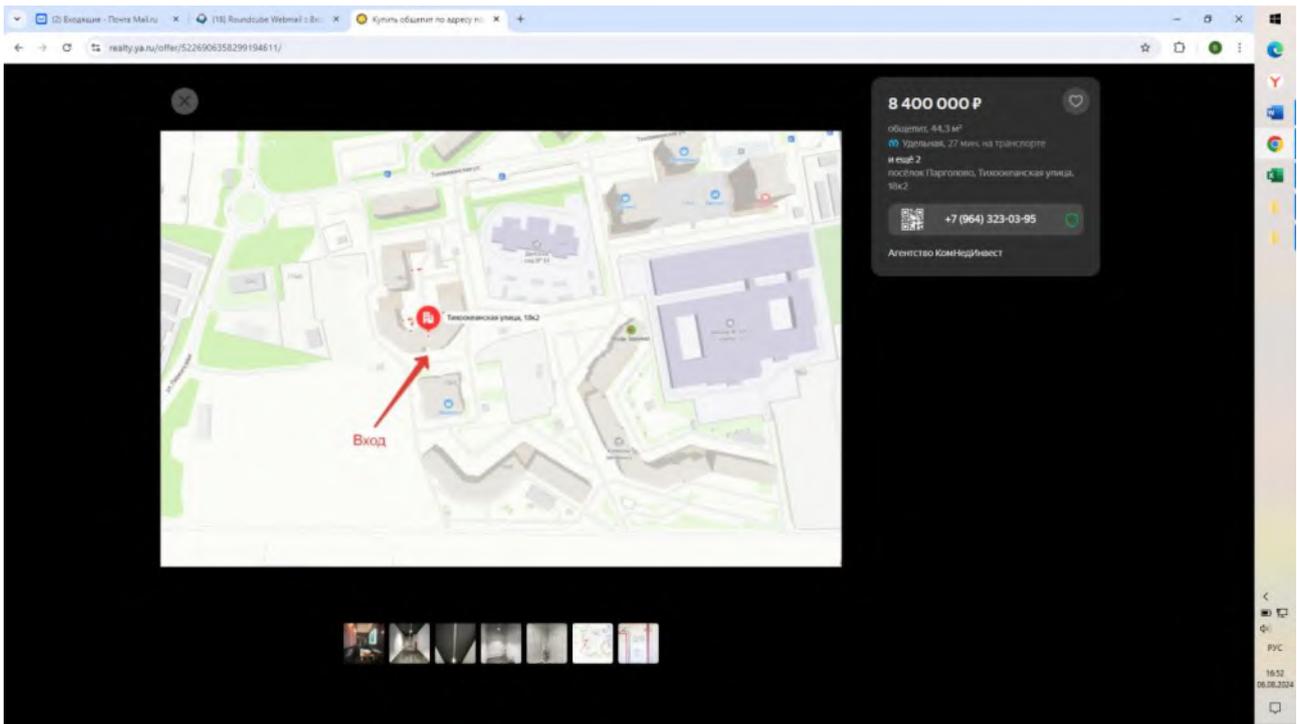
+7 (964) 323-03-95

Расположение

поселок Парголово, Тихоокеанская улица, 18к2  
Удельная 27 мин. | Парк 29 мин. | Проспект Просвещения 30 мин. | Озерки 31 мин.

Предложения рядом | Инфраструктура | Яндекс.Драйв | Транспорт

ПОД КЛЮЧ  
НАЙТИ СВОЮ КВАРТИРУ ПРОСТО



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

Аналог №3

Объявлено: 1 авг. 00:21 34 просмотра, 2 за сегодня

## Продается Свободное назначение, 98,8 м<sup>2</sup> в ЖК «в Парголово»

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская 1к1 На карте  
00 Проспект Просвещения 11 мин. 00 Станция 12 мин. 00 Паркостанция 12 мин.  
00 Выборгское шоссе 7 км от МКАД

14 800 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 14 356 000

Цена за метр 149 798 Р  
Налог УСН

+7 968 193-50-88  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автом объявлений  
Надежда Ивановна

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Площадь: 98,8 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 25 Помещение: Свободно

Фотографии (19) Описание Расположение Контактное лицо Показы объявлений

Предлагаем в продажу помещение

- Основные характеристики:
- Площадь: 98,8
- Мощность электросети: 30кВт (возможно увеличение):
- Этаж: 1;
- Два входа один с улицы на первой линии, второй со двора, помещение находится справа от арки, самое проходное и проездное место.

Стоимость, условия сделки:

- Стоимость - 15000000 рублей возможен торг.

Прежний арендатор алкогольный супермаркет Ароматный мир.

Описание:

- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- Отдельный вход;
- Витринные окна;
- Вывеска, место под рекламу;
- Помещение в хорошем состоянии;
- Все коммуникации: телефонные линии, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
- Юр. статус: собственность.

Подойдет под любой вид деятельности.

Смотреть

### Возможное назначение

Офис Торговая площадь

Ещё: пекарня, выпечка, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, цветы, фрукты, цех, зал, кальняная, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, шаурма, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, авиа касса, автозапчасти, алкомаркет, антикафе, арендный бизнес, белье, бижутерия, бутик, буфет, бытовая техника, галерея, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, зоомагазин, зоотовары, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария, малое производство, маникюр, мебель, мясо, нотариальная контора, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, пиццерия, посуда, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон связи, свободное

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website spb.cian.ru. The top screenshot displays the main listing details, including the price of 14,800,000 RUB, a contact number (+7 968 193-50-88), and a 'Написать' (Write) button. The bottom screenshot shows the 'Об объекте' (About the object) section with technical specifications: area of 98.8 m², floor 1 of 25, 1 wet point, 30 kW power, 3 m ceiling height, and a separate entrance. A map of the location is also visible.

**Объект недвижимости:** Свободное назначение, 98,8 м²

**Цена:** 14 800 000 Р

**Контактный номер:** +7 968 193-50-88

**Авторы объявлений:** Надежда Ивановна

**Об объекте:**

Площадь	98,8 м²
Этаж	1 из 25
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	30
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

**Условия сделки:** Свободная продажа

**Об объекте:** Площадь 98,8 м²

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/304933032/>

Аналог №4

The image shows a screenshot of a real estate website listing a commercial space for sale. The main title is "Продается Свободное назначение, 41 м² в ЖК «в Парголово»". The listing includes a price of 6,989,000 RUB, a contact number +7 969 202-88-56, and a listing agent named Анна Мавлина. The description highlights the location in the "Парголово" residential complex, the building's height of 15 floors, and the quality of the premises, including a 3.7m high ceiling and Armstrong ceiling. It also mentions the proximity to a large residential development and the potential for commercial use. The listing is categorized as "Площадка под застройку" (land for construction).

**Продается Свободное назначение, 41 м² в ЖК «в Парголово»**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр Парголово, ул. Тихоокеанская 18к2. На карте

Панас 14 мин | Проспект Просвещения 13 мин | Озерки 13 мин | Выборгское шоссе 7 км от МКАД

6 989 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 779 300

Цена за метр 170 464 Р

Налог УСН

+7 969 202-88-56

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ВЛАДИС

Владис Аврора

Документы проверены

На Цене 3 года

Объекты в работе более 1000

АГЕНТОР Анна Мавлина

Отчет о привлекательности помещения и локация

Купить

Площадка под застройку

Типы на участке под строительство жилого дома в

Код объекта: 1139113.  
Дом высотой 15 этажей  
Количество квартир: 500

Готовое помещение для успешного бизнеса:  
Потолок высотой 3.7м. Витринный вход.  
Плитка на полу  
Армстронг на потолке

Помещение 40 метров в доме с коммерцией на первом этаже.  
Вокруг якорные сетевые арендаторы.  
Помещение располагается в 15-этажном здании на 1 этаже. Отдельный вход с улицы  
Возможное назначение - торговое, офисное, услуги.

Основная парковка для жильцов расположена перед входом в помещение, рядом помещения со сквозным проходом во двор, есть электричество, все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, на воду установлены счетчики.

Район активно застраивается, рядом строится огромный жилой массив застройщиком ЦДС ЖК "Парголово", в котором цены на коммерческую недвижимость уже выше 300 т.р. за кв.м. - это дает основания ожидать хорошего роста цен и в данном ЖК.

Звоните сейчас - оперативно ответим. Обсудим все вопросы.  
Организуем показ в удобное Вам время.

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Площадка под застройку

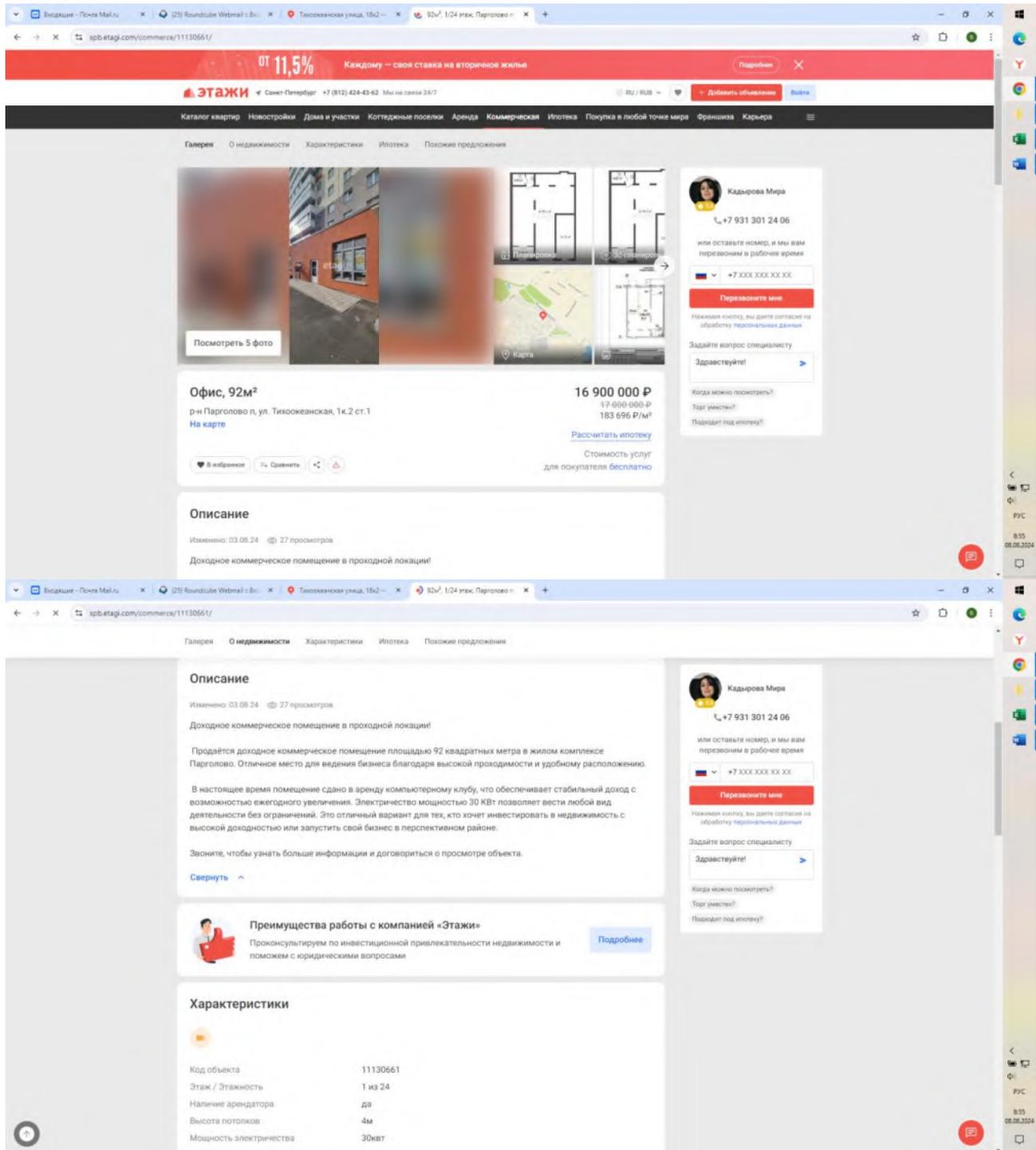
The screenshot displays a real estate listing on the website spb.cian.ru. The listing is for a commercial property with the following details:

- Price:** 6 989 000 RUB
- Area:** 41 m²
- Floor:** 1 из 27
- Type of transaction:** Свободная продажа
- Agent:** Владис Аврора (Владис Аврора), Агентство недвижимости ВЛАДИС
- Contact:** +7 969 202-88-56
- Map:** Shows the location in Parolovo, St. Petersburg, near Tikhookeanskaya Street.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/303251797/>

По информации агента компании Владис Аврора (Анна Мавлина, тел. +7 969 202-88-56), полученной 16.08.2024 г., помещение расположено во дворе.

Аналог №5



<https://spb.etagi.com/commerce/11130661/>

По информации агента компании «Этажи» (Кадырова Мира, тел. +7 931 301-24-06), полученной 16.08.2024 г., состояние отделки помещения – простая отделка. Помещение расположено во дворе.

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

### Аналог №1

**Сдается Свободное назначение, 41,4 м<sup>2</sup> в ЖК «в Парголово»**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, ул. Тихоокеанская 18к2. На карте  
А/ Выборское шоссе 7 км от КАД.

55 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 53 300

Цена за метр: 15 943 ₽ в год  
Налог: УСН  
Комиссии: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 911 011-86-33  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления  
ID 19054467  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций

Площадка под застройку  
Торги на участок под строительство жилого фонда в г. Шлиссельбург ЛО, 0,69 га за 224 907 000 р.

Предлагаем вашему вниманию в аренду помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Тихоокеанская, дом 18, корпус 2, строение 1, нежилое помещение 40-Н.

- 5 общ. 41,4 кв. м.
- Магазины.
- Вентиляция, кондиционирование, сигнализация, спутниковое ТВ.
- Первый этаж.
- Евроремонт.
- 1 вход (1 с улицы).
- Потолки 4,00 м.
- 7 кВт. по договору.
- Цена аренды 55 000 тыс./руб.
- Под любой бизнес без ограничений.

Фасад, Витрины. Новый район. Новый дом. Перспективное место.

Свернуть

**Возможное назначение**

Магазин, пункт выдачи, свободное назначение

**Напишите автору**

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

55 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 53 300

Цена за метр: 15 943 ₽ в год  
Налог: УСН  
Комиссии: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

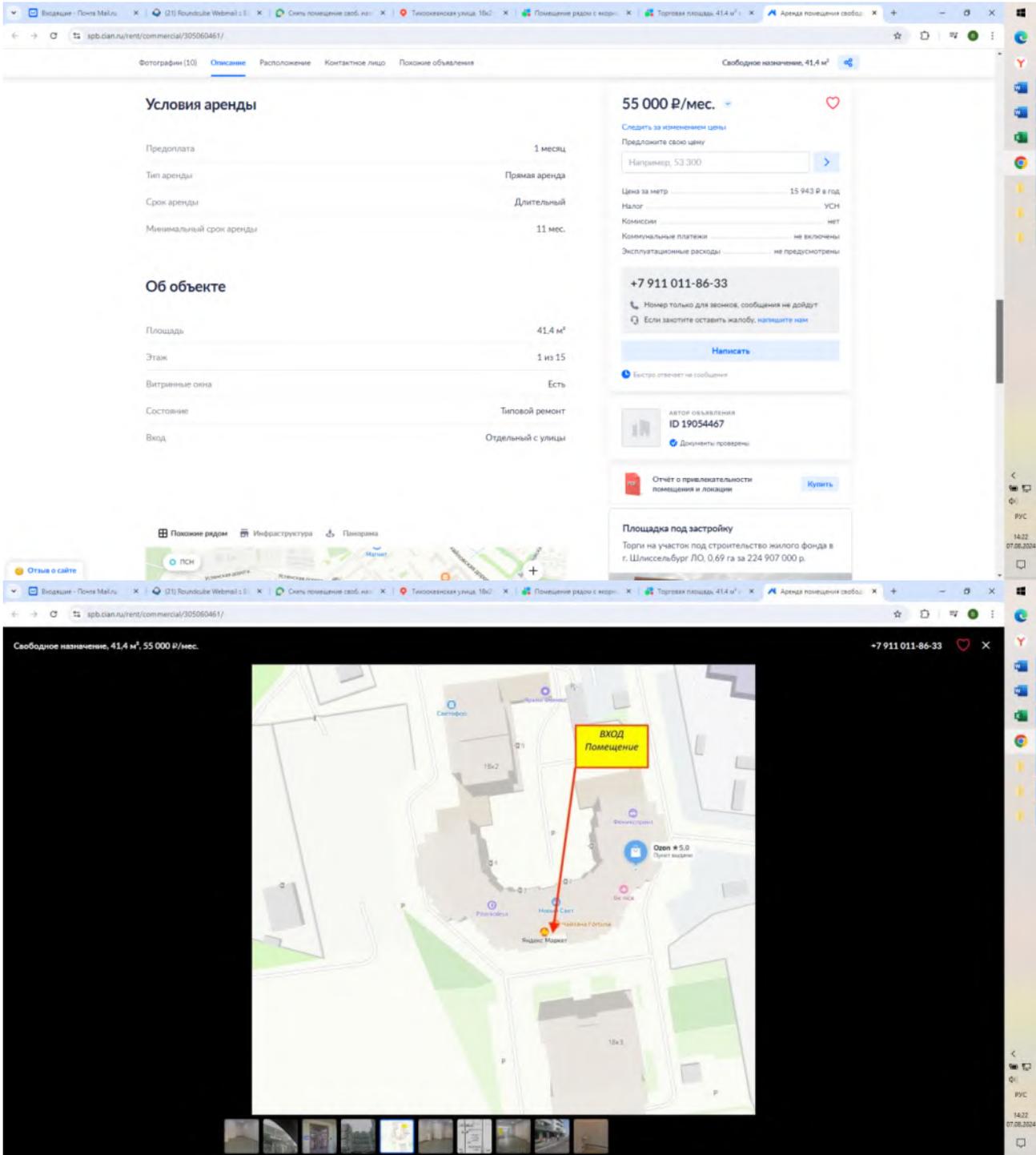
+7 911 011-86-33  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления  
ID 19054467  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций

Площадка под застройку  
Торги на участок под строительство жилого фонда в г. Шлиссельбург ЛО, 0,69 га за 224 907 000 р.



<https://spb.cian.ru/rent/commercial/305060461/>

## Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The listing is for a commercial space (Свободного назначения, 60 м²) located in Saint-Petersburg, district Metro. The price is 70,000 rubles per month, with a rate of 1,167 rubles per square meter per month and a deposit of 70,000 rubles. The listing includes a photo of the empty room, a video player, and a contact form for the landlord, Dmitry. The landlord's profile shows he has been on Avito since April 2022, has completed 38 transactions, and has a rating of 5. The listing also includes a section for business potential and a map of the location.

**Свободного назначения, 60 м²**

70 000 ₽ в месяц

1 167 ₽ в мес. за м², залог 70 000 ₽

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отмечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё свайте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Дмитрий  
Арендодатель  
На Avito с апреля 2022  
Завершено 38 объявлений  
Документы проверены Очковлад: -75 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отделка: чистовая  
Отдельный вход: есть  
Тип аренды: прямая

Общая площадь: 60 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3.4 м

Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 1 мес.

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Простота доступа к объекту
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Спейс», ОГРН: 5167746245960

**Расположение**

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

Скрыть карту

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The URL is [https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_60\\_m\\_4007682135](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_4007682135). The listing title is "Свободного назначения" (Commercial premises). The price is listed as 70 000 Р в месяц (70,000 Rubles per month), with a note "1167 Р в месяц за м², залог 70 000 Р" (1167 Rubles per month per square meter, deposit 70,000 Rubles). The description includes details about the premises' location, renovation, and features. The "О здании" (About the building) section mentions it is a residential building with 59 parking spaces. The "Спросите у арендодателя" (Ask the landlord) section shows a chat interface with the landlord, Дмитрий (Dmitry), and buttons for "Без звонков" (No calls), "Написать сообщение" (Write message), "Будь сдвиги?" (Be shifts?), "Торг уместен?" (Negotiation is appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see?). The landlord's profile shows he is an Avito member since April 2022, has completed 38 transactions, and has a rating of 4.75 out of 5. The listing was viewed 20 times on August 5, 2024, at 08:08.

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_60\\_m\\_4007682135](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_4007682135)

По информации арендодателя (Дмитрий), полученной 16.08.2024 г., помещение расположено во дворе.

### Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing on the website 'Александр Недвижимость'. The main heading is 'Помещение площадью 88 м², СПб Выборгский р-н Парголово пос Тихоокеанская ул д 1 корп 2'. The price is listed as 114 920 Р (114 920 000 Р в месяц). The location is specified as 'Выборгский район, Комендантский проспект'. The listing includes a photo of the interior, a profile of the agent 'Наталья', and buttons for 'Поторговаться', 'Задать вопрос по объекту', and 'Оставить заявку на просмотр'. Below the main listing, there is a detailed 'Описание' (Description) and 'Адрес' (Address) section, followed by a map and social media sharing options. At the bottom, there is a promotional banner for a legal service: 'Защитим от потери права собственности на 10 лет или вернем полную стоимость недвижимости по договору!'.

**Помещение площадью 88 м<sup>2</sup>, СПб Выборгский р-н Парголово пос Тихоокеанская ул д 1 корп 2**

ID 1677768 39

**114 920 Р**  
продажа или аренда 114 920 000 Р в месяц

**Расположение**  
Район: Выборгский  
Метро: Комендантский проспект

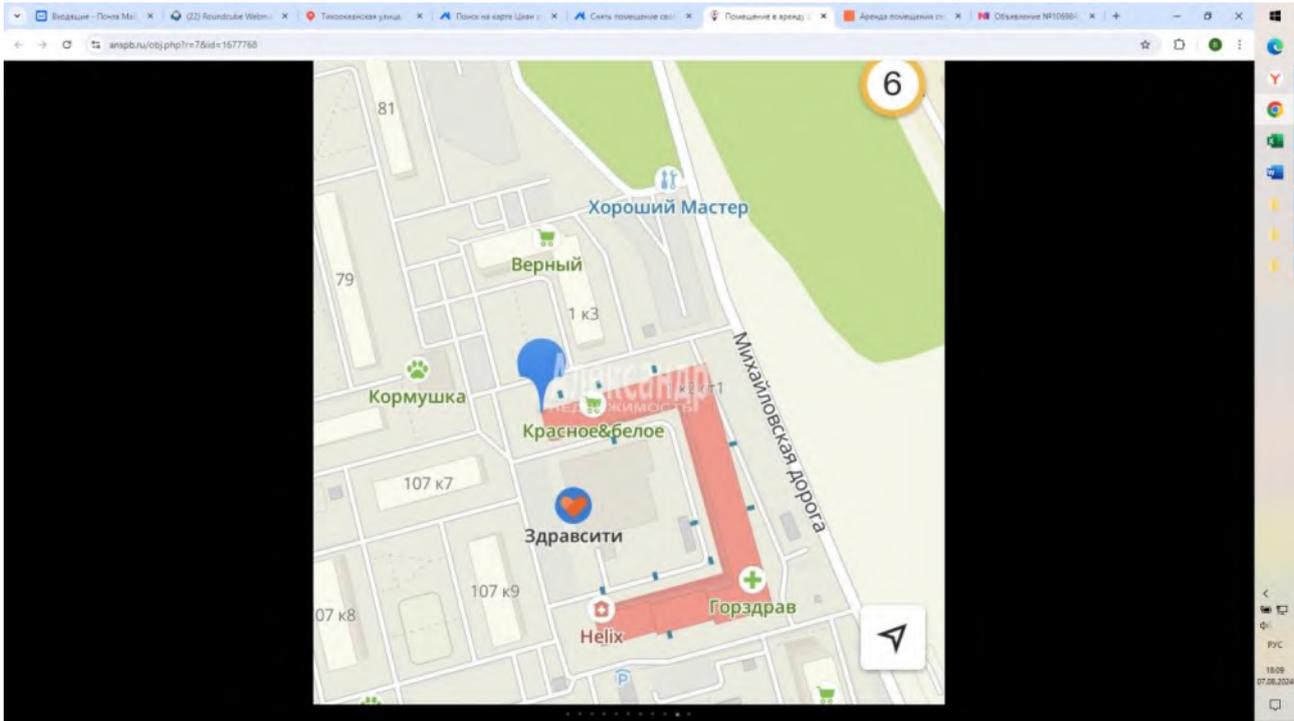
**Характеристики**  
Тип сделки: Аренда коммерции  
Общая площадь: 88 м<sup>2</sup>

**Описание**  
Аренда помещения расположенного в поселке Парголово, Санкт-Петербург, Тихоокеанская ул. д 1 к 2 в ЖК «Парголово» активно развивающийся и масштабно застраиваемый район. В проекте компании ДельтаГрупп строителство 7 очередей состоящих из 12 домов от 5 до 23 этажей. Первые несколько очередей уже сданы. Также в Парголово строит Полис Групп и компания ЦДС на 50 Га строит жилой комплекс «Парголово», первая очередь уже сдана, все это обеспечивает наличие потенциальных клиентов. Помещение угловое, первый этаж, витрина, один вход с фасада, смотрит на жилой массив, выходит на дорогу, которая является основным звеном к районному ТК, где на первом этаже располагаются: сетевой ритейлер «Петерочка», «Улыбка Родули», «Озон», аптека «ЗдравСити», зоомагазин «Petchor», Пекарня и другие, на втором этаже ведутся переговоры. Удобная планировка, практически без несущих перегородок, подходит под любой вид деятельности, есть отдельный вентиляционный канал под общими парковкой. Площадь: 88,4 кв.м. кВт: 15 Без ремонта Каникулы: обсуждаются. Арендная ставка: 1300 руб/м

**Адрес**  
СПб, Выборгский р-н, Парголово пос., Тихоокеанская ул., д.1 корп.2

Поделиться

**Защитим от потери права собственности на 10 лет или вернем полную стоимость недвижимости по договору!**  
Защитить



<https://anspb.ru/obj.php?r=7&id=1677768>

Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for a commercial space. The main title is "Сдается Торговая площадь, 61 м² в ЖК «в Парголово»". The location is specified as "Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр Парголово, ул. Тихоокеанская 1х1". The listing includes a large photo of the empty space, a price of 75,000 RUB per month, and contact information for Estate Market. A detailed description of the premises is provided, along with rental conditions and a table of terms.

**Сдается Торговая площадь, 61 м² в ЖК «в Парголово»**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр Парголово, ул. Тихоокеанская 1х1

Парнас 12 мин

Выборгово шоссе 7 км от КАД

75 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 72 700

Цена за метр 14 755 Р в год

Налог НДС включен: 12 500 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 920-18-72  
+7 967 537-67-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Estate Market

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Площадка под застройку

Торги на участок под строительство жилого фонда в г. Шлиссельбург ЛО, 0,69 га за 224 907 000 р.

Помещение без комиссии. Отдельный вход. 1-й этаж.

- отдельный вход со двора
- 1-й этаж
- вся площадь торговая

Возможно любое использование.

Объект 1316-19269.

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия аренды**

Обеспечительный платеж	75 000 Р
Предоплата	1 месц
Тип аренды	Прямая аренда

The screenshot displays a real estate listing on the website spb.cian.ru. The listing is for a commercial space with a trading area of 61 m². The price is listed as 75,000 RUB per month. The listing includes a map showing the location in the Parголово district, near Tikhookeanskaya Street. The listing also provides contact information for Estate Market, including a phone number (+7 981 920-18-72) and a button to write to the agent. The listing is categorized as 'Trade area' and 'Commercial space'.

Срок аренды	Длительный
Площадь	61 м²
Этаж	1 из 1В
Высота потолков	3.1 м
Состояние	Дизайнерский ремонт
Вход	Отдельный с улицы

75 000 Р/мес.

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 72 700

Цена за метр 14 755 Р в год  
Налог НДС включен: 12 500 Р  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 981 920-18-72  
+7 967 537-67-50

Агентство недвижимости Estate Market

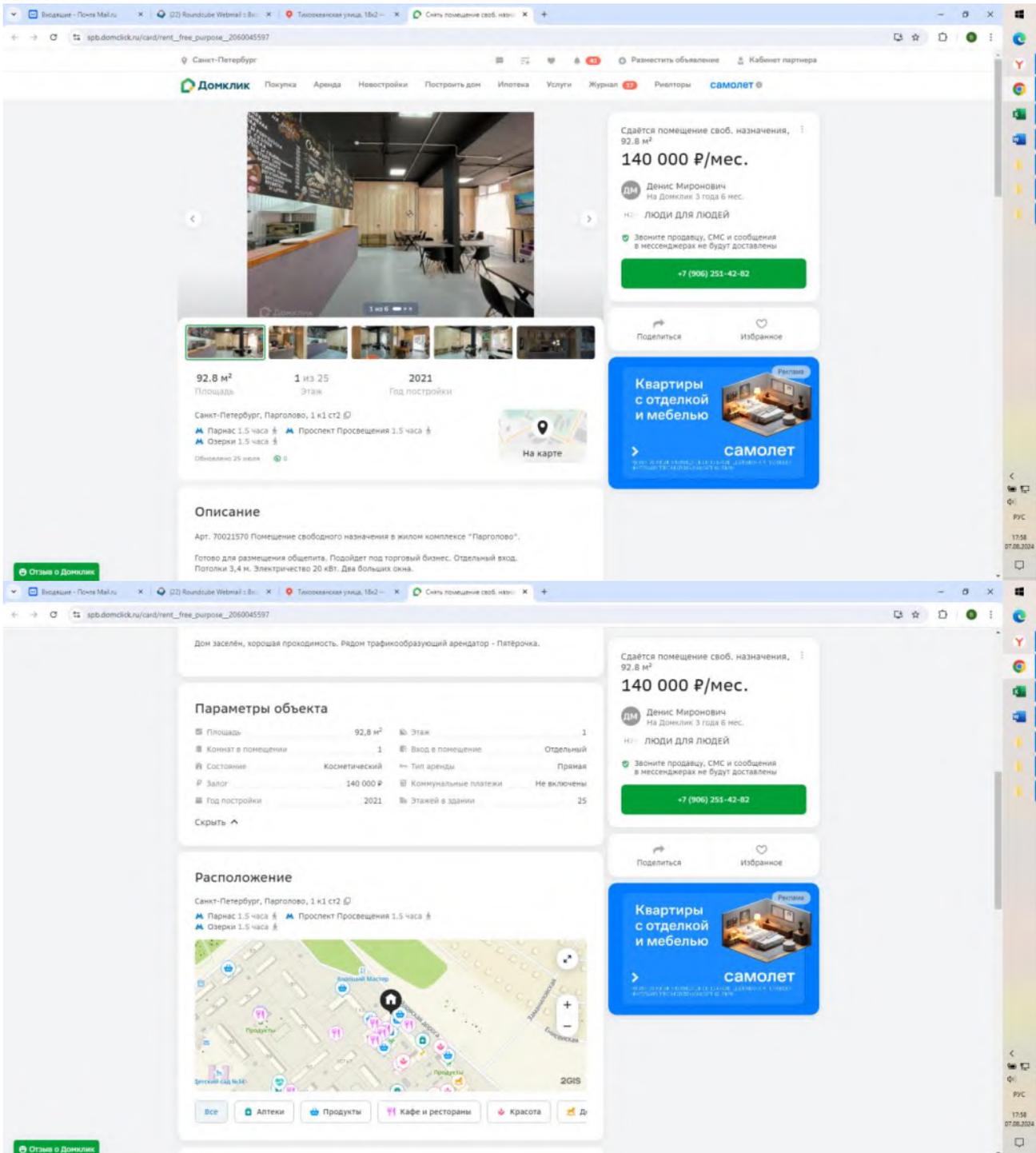
Отчёт о привлекательности помещений и локаций

Площадка под застройку  
Торги на участок под строительство жилого фонда в г. Шлиссельбург ЛО, 0.69 га за 224 907 000 р.

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/>

По информации агента компании Estate Market (тел. +7 981 920-18-72), полученной 16.08.2024 г., помещение расположено во дворе.

Аналог №5



[https://spb.domclick.ru/card/rent\\_\\_free\\_purpose\\_\\_2060045597](https://spb.domclick.ru/card/rent__free_purpose__2060045597)

По информации агента компании ЛЮДИ ДЛЯ ЛЮДЕЙ (Денис Миронович, тел. +7 906 251-42-82), полученной 16.08.2024 г., помещение расположено во дворе.

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

#### Аналог №1

**61м Свеча Отдельный вход**

11 500 000 ₽

8 939 406-08-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency  
Компания  
На Авито с апреля 2013  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина Азарскова

**О помещении**

Вход: с улицы      Отделка: чистовая  
Общая площадь: 61 м<sup>2</sup>      Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

**Расположение**

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

11 500 000 ₽

8 939 406-08-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Estate Market Agency  
Компания  
На Авито с апреля 2013  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Екатерина Азарскова

**Описание**

Помещение в покупку.

- 1-й этаж
- отдельный вход со двора
- вся площадь торговая
- приточно-вытяжная вентиляция

Возможно любое использование.

Арендатор - кондитерское производство, ставка 55 000 руб в месяц + КУ

Сбор документов и оформление коммерческой ипотеки. Полное профессиональное сопровождение сделки.  
Объект №1316-18049.

**О здании**

**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице  
№ 3700742480 - 18 июля в 18:28 - 281 просмотр (+3 сегодня)  
Пожалуйста

**11 500 000 Р**  
188 525 Р за м²

8 939 406-08-52  
Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Похожие объявления**

- Помещение с аркадами у метро...  
10 000 000 Р  
Санкт-Петербург, Ново-Александровская ул., 5А, Пролетарский  
29 июля 18:46
- Отличный маленький таун-хаус 55 кв.м.  
10 200 000 Р  
Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., 111, Московская  
2 августа 20:22
- Торговая площадь тт, 230 м²  
12 000 000 Р  
Санкт-Петербург, Планерная ул., 19к4, Комендантский проспект  
8 июля 14:57
- Продам торговое помещение, 39 м²  
6 000 000 Р  
Санкт-Петербург, Пушkinsкий р-н, пос. Шушары, Староурский пр-т, 11, Кульмано  
28 июля 15:43
- Кафе, магазин, 50,3 м²  
7 950 000 Р  
Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Пальмовое, Еленинская ул., 24  
26 июля 19:37
- Коммерция в спальном районе  
12 200 000 Р  
Санкт-Петербург, Пушkinsкий р-н, пос. Шушары, Оккуповская ул., 18, Кульмано  
16 июля 15:09

Показать ещё объявления

Сообщения

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\\_nedvizhimost/61m\\_svecha\\_otdelnyy\\_vhod\\_3700742480](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/61m_svecha_otdelnyy_vhod_3700742480)

Обновлено: вчера, 17:25 • 56 просмотров, 1 за сегодня

**Сдается Торговая площадь, 61 м²**  
**в ЖК «в Парголово»**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр Парголово, ул. Тихоокеанская 1x1 На карте  
00 Парнас 12 мин  
Д/л Выборгское шоссе 7 км от КАД

Пожалуйста

6 фото

Площадь: 61 м²  
Этаж: 1 из 18  
Помещение: Свободно

**75 000 Р/мес.**  
Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 72 700

Цена за метр: 14 755 Р в год  
Налог: НДС включен: 12 500 Р  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 920-18-72  
+7 967 537-67-50  
Номер только для заявок, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать  
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Estate Market**  
Сотрудники

Отчёт о привлекательности помещения и локации  
Купить

**Площадка под застройку**  
Торги на участок под строительство жилого фонда в г. Шлиссельбург ЛО, 0,69 га за 224 907 000 р.

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website spb.cian.ru. The listing is for a commercial space with a trading area of 61 sqm, located in Parolovo, St. Petersburg. The price is 75,000 rubles per month. The listing includes details about the property, contact information, and a map.

**Объект:** Торговая площадь, 61 м²

**Цена:** 75 000 Р/мес.

**Следить за изменением цены**  
Предложите свою цену  
Например, 72 700

Цена за метр: 14 755 Р в год  
Налог: НДС включен: 12 500 Р  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

**+7 981 920-18-72**  
**+7 967 537-67-50**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Estate Market**  
Суперсервис

**Отчёт о привлекательности помещения и локации** **Купить**

**Площадка под застройку**  
Торги на участок под строительство жилого фонда в г. Шлиссельбург ЛО, 0,69 га за 224 907 000 р.

**Условия аренды:**

Обеспечительный платеж:	75 000 Р
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	Прямая аренда

**Об объекте:**

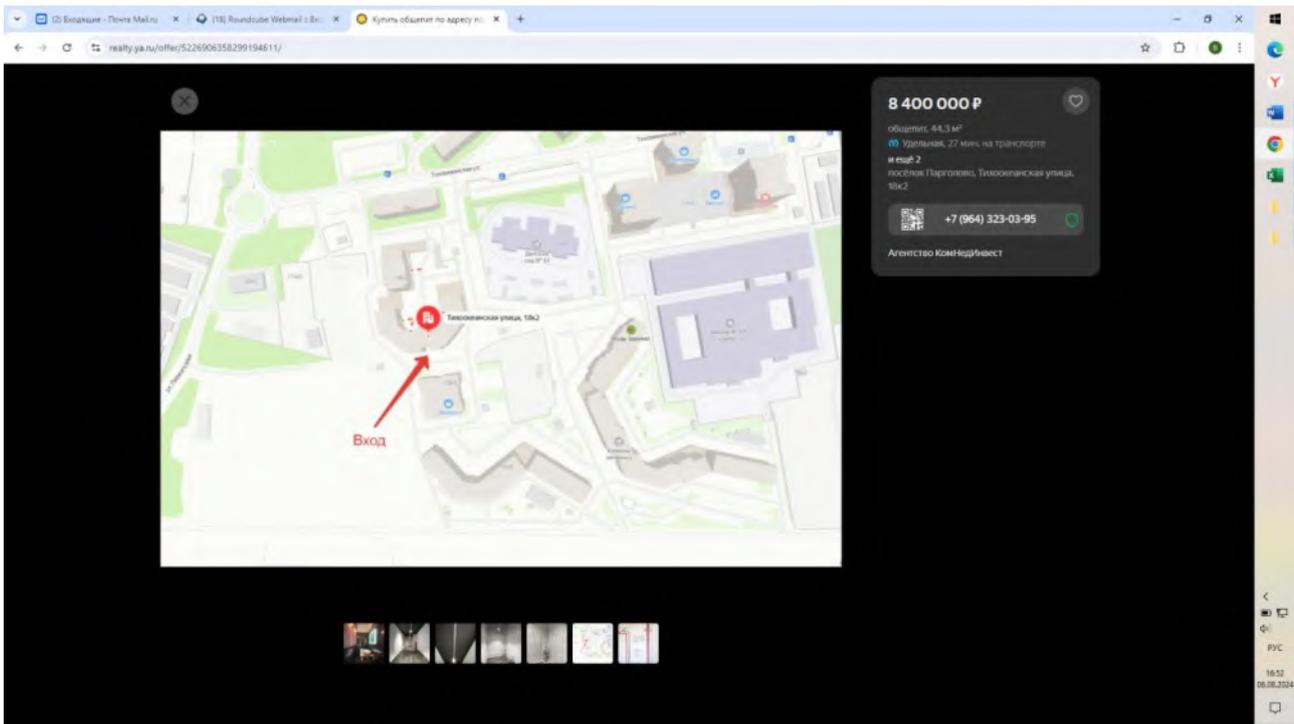
Срок аренды:	Длительный
Площадь:	61 м²
Этаж:	1 из 18
Высота потолков:	3,1 м
Состояние:	Дизайнерский ремонт
Вход:	Отдельный с улицы

**Положение района:** Инфраструктура, Панорама

Map showing the location of the property in Parolovo, St. Petersburg.

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/303466027/>





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

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick.ru website. The listing is for a commercial premises located at Tikhookeanskaya Street, 1k2, in the Parolovo settlement. The price is 15,000,000 RUB. The premises has an area of 88.4 m² and is located on the 1st floor. The listing includes a main photo of the interior hallway, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The description highlights features such as high pedestrian and car traffic, a prime location with a separate entrance, large windows, advertising space, and modern infrastructure. It also mentions that the premises is suitable for any type of activity and is owned by the seller. The listing is managed by Daniil Sigov, a real estate agent on Domclick for 8 months, representing the company IPI Luvnev Mikhail Ivanovich. Contact information is provided as +7 906 243-65-22. The listing also includes a section for 'Services Domclick for conducting a deal' with options for registration and calculations, purchase and sale contracts, and legal verification. A sidebar advertisement for 'Квартиры с отделкой и мебелью' (Apartments with finishing and furniture) from 'самолет' is visible on the right side of the page.

Самое важное:

- ★ Стоимость, условия сделки: Стоимость помещения - 15 000 000 рублей ;Арендная ставка первые 3 месяца 100.000 рублей , далее 130.000 рублей;
- ✓ Описание:
  - Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
  - Первая линия, отдельный вход с улицы;
  - Витринные окна;
  - Вывеска, места под рекламу;
  - Помещение в хорошем состоянии; новое;
  - Высокие потолки;
  - Все коммуникации: телефонные линии, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение;
  - Юр. статус владельца - собственность.
- ✓ Подойдет под любой вид деятельности;

Номер объекта: #150/551584/8014

Скрыть

Параметры объекта

Площадь	88,4 м²	Этаж	1
Вход в помещение	Отдельный	Состояние	С отделкой
Мощность	15 кВт	Этажей в здании	26

Услуги Домклик для проведения сделки

- Регистрация и расчёты
- Договор купли-продажи
- Юридическая проверка

Поможет быстро

Юристы составят документы

Проверим недвижимость

[https://spb.domclick.ru/card/sale\\_\\_free\\_purpose\\_\\_1971332253](https://spb.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1971332253)

The screenshot shows a real estate listing on the website 'Александр Недвижимость'. The listing is for a commercial space with an area of 88 m<sup>2</sup> in the Vyborgsky district, Parголово settlement, Tikhookeanskaya Street, building 1, block 2. The price is 114,920 rubles per month. The listing includes a photo of the interior, a profile of the agent Natalya, and a detailed description of the location and surrounding infrastructure. The description mentions that the area is actively developing with several residential buildings under construction, and the space is suitable for various commercial activities. The address is SPB, Vyborgsky district, Parголово settlement, Tikhookeanskaya Street, building 1, block 2. There are also social media sharing options and a 360-degree panoramic view link.

**Александр**  
Недвижимость

+7(812) 200-4000 избранные ☆ меню

## Помещение площадью 88 м<sup>2</sup>, СПб Выборгский р-н Парголово пос Тихоокеанская ул д 1 корп 2

ID 1677768 39

**114 920 Р**  
продажа или аренда 114 920 000 Р в месяц

**Поторговаться**

**Расположение**  
Район: Выборгский  
Метро: Коммунальный проспект

**Характеристики**  
Тип сделки: Аренда коммерции  
Общая площадь: 88 м<sup>2</sup>

**Описание**  
Аренда помещения расположенного в посёлке Парголово, Санкт-Петербург, Тихоокеанская ул. д 1 к 2 в ЖК «Парголово» Активно развивающийся и масштабно застраиваемый район. В проекте компании ДельтаГитерстрой строительство 7 очередей состоящих из 12 домов от 5 до 23 этажей. Первые несколько очередей уже сданы. Также в Парголово строит Полис Групп и компания ЦДС на 50 Га строит жилой комплекс «Парголово», первая очередь уже сдана, все это обеспечивает наличие потенциальных клиентов. Помещение угловое, первый этаж, витрины, один вход с фасада, смотрит на жилой массив, выходит на дорогу, которая является основным проездом к районному ТК, где на первом этаже располагаются: сетевой ритейлер «Пятерочка», «Улыбка Радуги», «Озон», аптека «ЗдравСити», зоомагазин «Petshop», Пекарня и другие, по второму этажу ведутся переговоры. Удачная планировка, практически без несущих перегородок, подходит под любой вид деятельности, есть отдельный вентканал под общепит, парковка. Площадь: 88,4 кв.м. квТм: 15 Без ремонта Каникулы: обсуждаются. Арендная ставка: 1300 руб/м

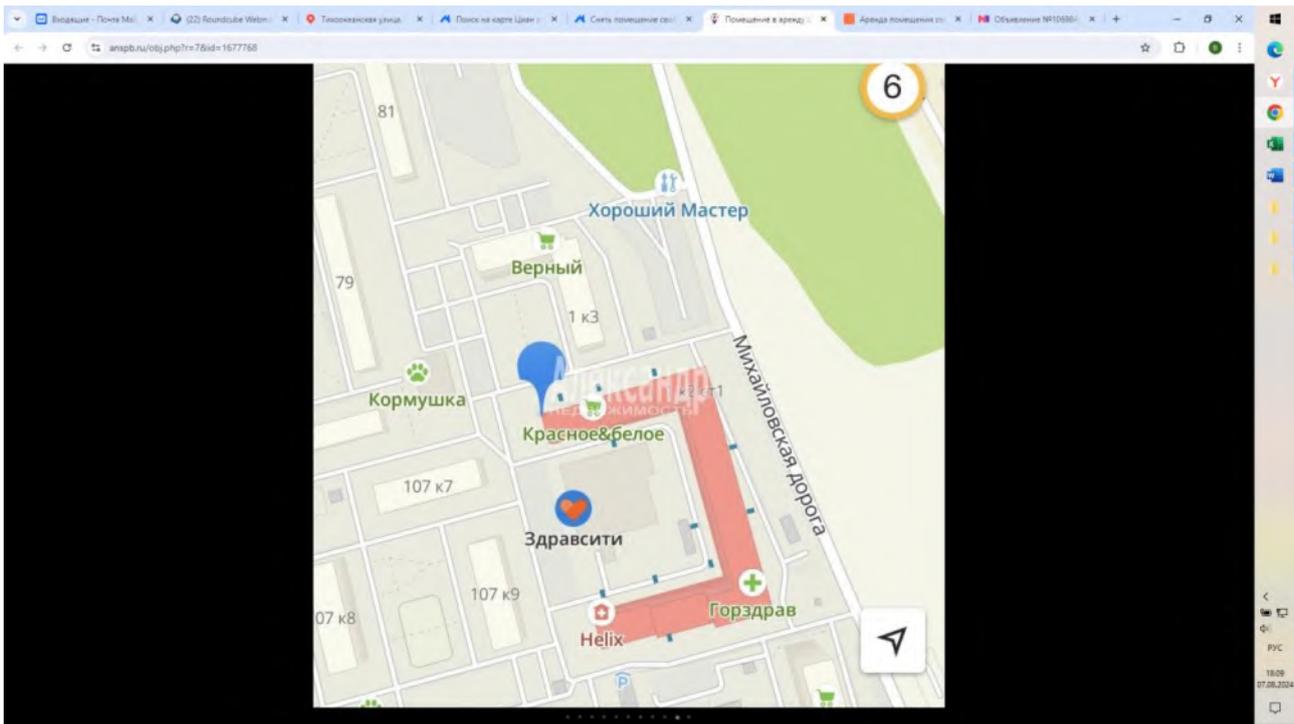
**Адрес**  
СПб, Выборгский р-н, Парголово пос., Тихоокеанская ул., д.1 корп.2

Развернуть карту

Поделиться

Защитим от потери права собственности на 10 лет или вернем полную стоимость недвижимости по договору!

**Защитить**



<https://anspb.ru/obj.php?r=7&id=1677768>

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИЯ**

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 31.08.2017, кадастровый номер Куликова Олега Александровича, № кадастрового плана государственного реестра недвижимости 78-13-762 от 28.12.2013, дата внесения сведений о кадастровом номере в государственный реестр кадастровых номеров 10.09.2013.

И.а. начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

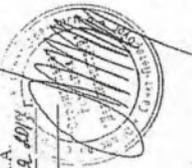
Е.Л.Кич

01 декабря 2017 г.



Копия верна  
подлинник настоящего документа хранится в архиве  
ООО «СК «Дальинтерстрой»  
ИНН 7825130998, ОГРН 1027809220823

Директор Скоров А.А.  
«08» декабря 2017 г.  
печ. № 78-10



**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.  
Платено за оказание услуг правового и технического характера: 244 руб.

В.О. Пахомов



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
3-й этаж, о. Ревель, д.13, Санкт-Петербург, 191023, Тел: (812) 376-13-00, Факс: (812) 376-13-06  
E-mail: pnc@govsppb.ru http://www.govsppb.ru  
ОГРН 78137002, ОГРН 23906, ОГРН 10187003184, ИНН/КПП 78-0016760/78-001601

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

**РАЗРЕШЕНИЕ  
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

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

1. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

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

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1 на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013255:3150  
строительный адрес: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Пригородный, участок 352

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

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь квартир	кв. м	48002,0	50610,0
Количество	шт.	457	457
1-комнатных квартир	кв. м	14328,1	15713,7
Количество	шт.	324	324
2-комнатных квартир	кв. м	19247,3	20107,2
Количество	шт.	65	65
3-комнатных квартир	кв. м	5424,5	5520,6
Количество	шт.	24	24
4-комнатных квартир	кв. м	2575,2	2675,3
Количество	шт.	50	50
5-комнатных квартир	кв. м	6426,9	6593,8
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	49549,0	52091,9
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение
Лифты	шт.	21	21
Эскалатор	шт.	-	-
Инвалидные пандусы	шт.	-	-
Материалы фундамента		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

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Строительный объем надземной части	куб. м	227366,0	225710,0
Общая площадь	кв. м	83728,0	90271,7
Площадь жилых помещений пристроенных помещений	кв. м	11916,0	11616,8
Площадь встроено-пристроенных помещений в том числе по использованию машинно-мест 1 м/м. 152 м/м	кв. м	10931,3	10733,2
МОП автостоянки (подъезды к машино-местам)	кв. м	2120,1	2101,4
77-Н, 85-Н, 86-Н, 87-Н, 88-Н, 89-Н, 94-Н лифтовая камера автостоянки	кв. м	4653,2	4504,4
91-Н ИТП автостоянки	кв. м	89,8	87,4
75-Н кабельная автостоянка	кв. м	20,9	20,8
72-Н КПП автостоянки	кв. м	20,2	15,8
76-Н Насосная, водомерный узел (автостоянки)	кв. м	16,0	15,8
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	21,5	19,4
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	кв. м	534,9	527,0
93-Н пожаробезопасная зона для МГН	кв. м	8,3	7,8
44-Н теллюзионное помещение	кв. м	20,3	17,8
Количество зданий / сооружений	шт.	1 / -	1 / -

2. Объекты непроизводственного назначения

2.2. Объекты жилищного фонда

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
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
Иные показатели в том числе подземных		1	1
Количество секций	шт.	кроме того, мезонин-подстройка	кроме того, мезонин-подстройка
Количество квартир	шт.	10	10
	шт.	920	920

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
<b>16.04.2020</b>	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	<b>78:36:0013255:4300</b>
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)	(инициалы, фамилия)



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

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
16.04.2020			
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4300	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:36:0013255:4300-78/039/2020-3 от 16.04.2020
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи от 19.03.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 16.04.2020
	номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4300-78/039/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

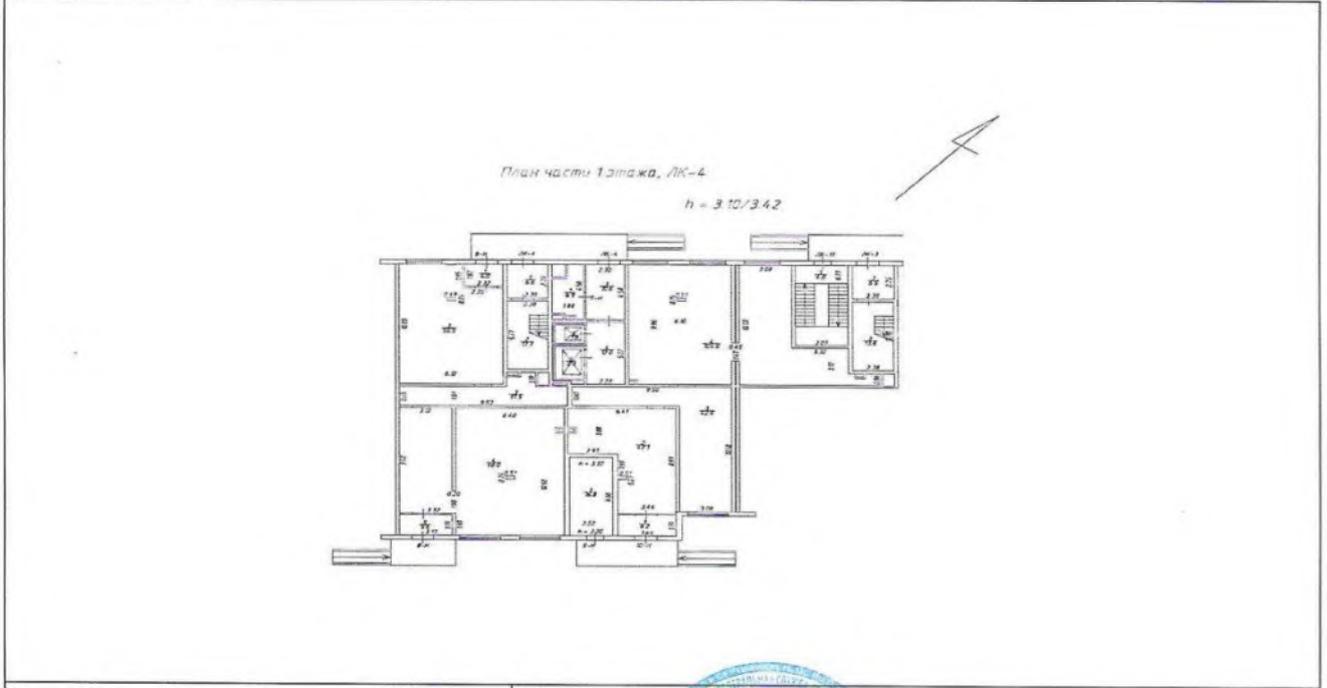


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
16.04.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4300	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	200
------------	-----

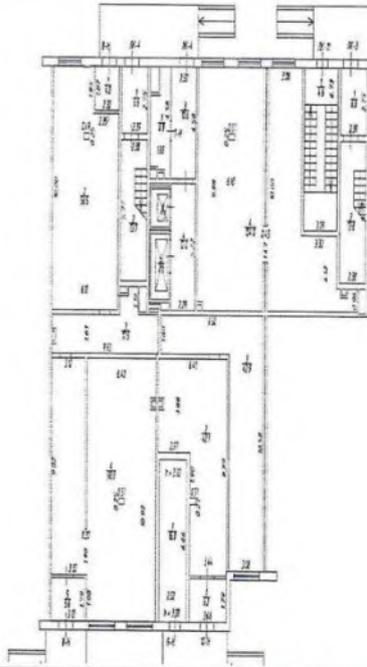
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>



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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>16.04.2020</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0013255:4300</b>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Юхарев П.С.
<small>(полное двенадцатилетнее образование)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
16.04.2020	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	78:36:0013255:4302
Номер кадастрового квартала:	78:36:0013255
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н
Площадь, м <sup>2</sup> :	194,9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	18452554,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0013255:3611
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Юхарев П.С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>



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

**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
16.04.2020		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		78:36:0013255:4302	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Георгиевский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:36:0013255:4302-78/039/2020-3 от 16.04.2020
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи от 19.03.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 16.04.2020
	номер государственной регистрации: 78:36:0013255:4302-78/039/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.12.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "КРАСНЫЙ МОСТ", ИНН: 7838059090
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФН "Георгиевский" (утверждены Протоколом от 30.08.2019 №40)
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

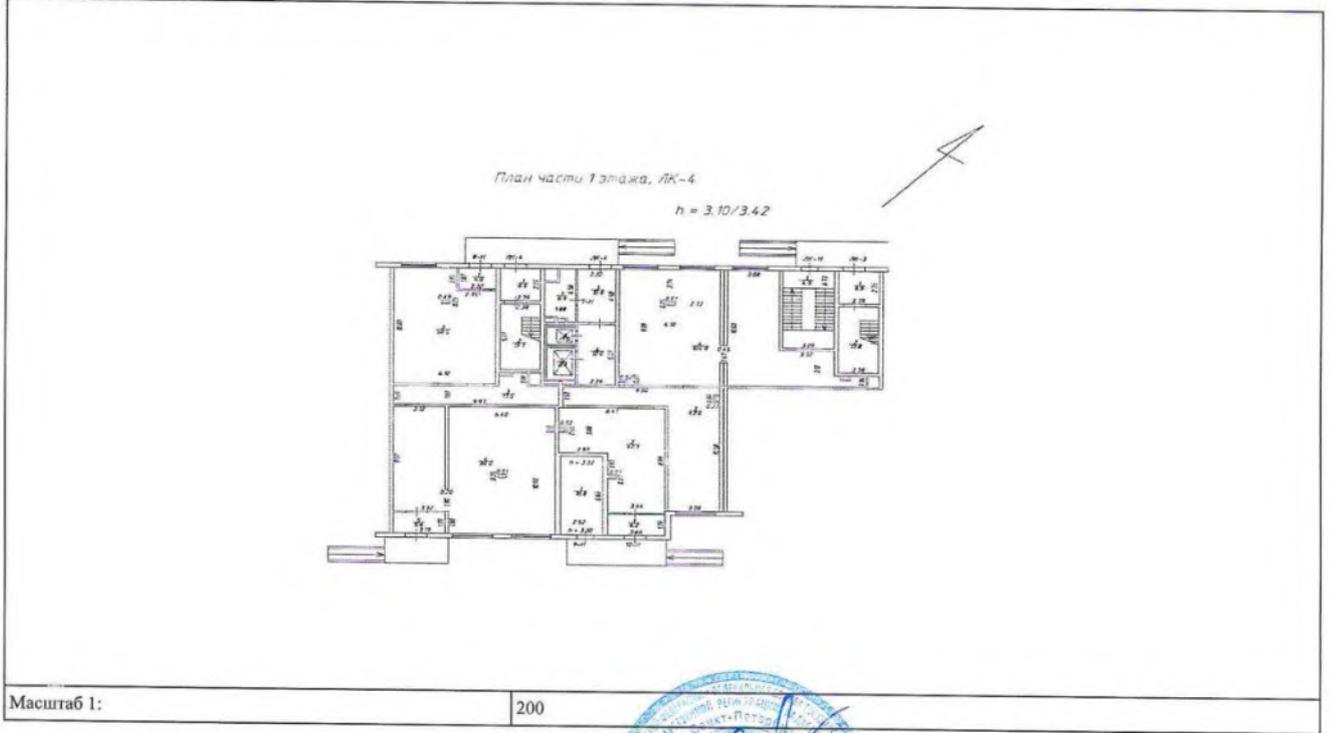
М.П.



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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



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

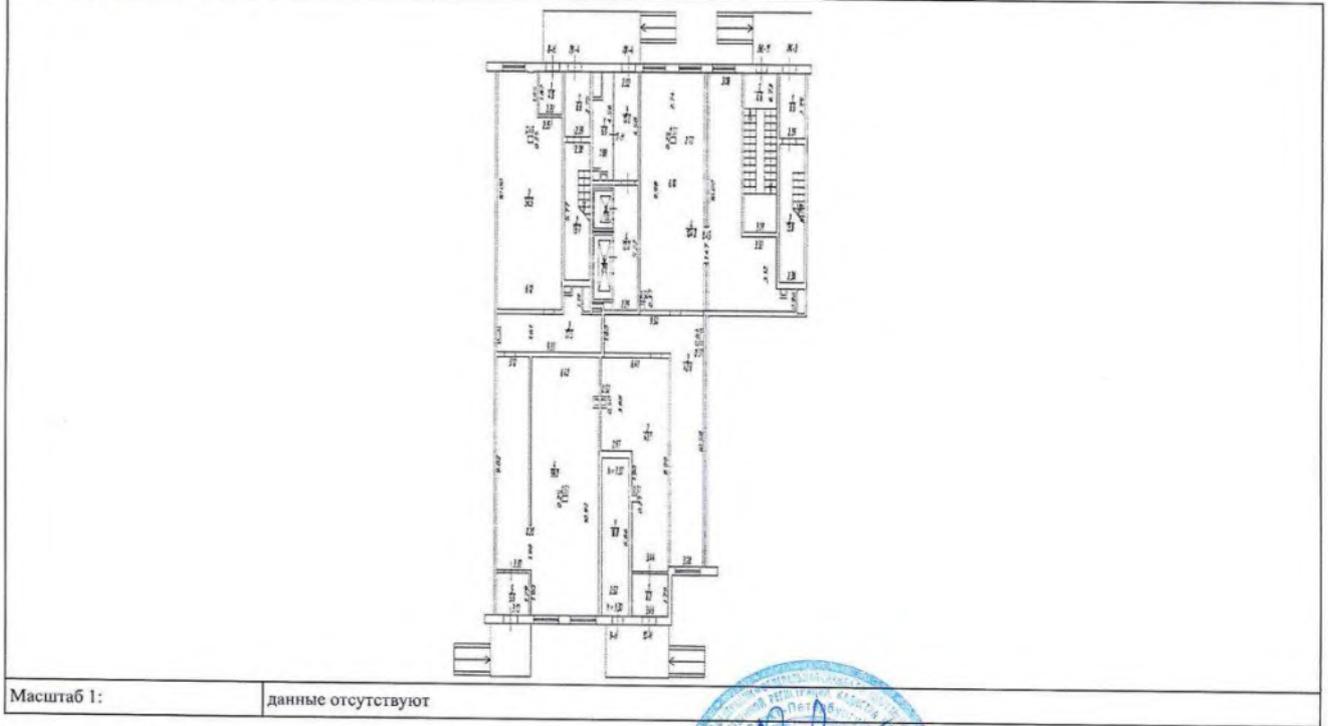


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение			
(визуальное изображение)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>16.04.2020</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0013255:4302</b>	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 1**



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	М.П. 	Юхарева П.С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------



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 оценки объектов недвижимости, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Георгиевский»:

- А. Балансовая стоимость объектов недвижимости, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Георгиевский» по состоянию на **01-02-2021 г.:**
- Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4302 - 15 437 499,68 руб.;
  - Нежилое здание с кадастровым номером 78:36:0013255:4300 - 14 381 250,00 руб.
- В. Сведения о договорах аренды, заключенных от имени ЗПИФ недвижимости «Георгиевский» по состоянию на 15 февраля 2021г.:
1. Договор аренды №ОД-ТДА 3116/20 от 25.12.2020 г.
    - арендная площадь:  
часть нежилого помещения 10-Н площадью 30,6 кв.м.;
    - срок договора аренды:  
Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (25 декабря 2020 года) и считается заключенным на неопределенный срок;
    - арендная ставка:  
1200 р. + НДС /кв.м, 44 000 рублей ежемесячный платеж;
    - что включает арендная ставка (КУ, тех. Эксплуатацию и т.п.):  
КУ включены, в том числе электричество на 1000 р./мес. Потребление электроэнергии свыше 1000 р./мес. оплачивается дополнительно;
    - возможность досрочного расторжения договора аренды:  
Любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в любое время после истечения первых 6 месяцев Срока аренды (независимо от наличия/отсутствия нарушений другой Стороны), уведомив об этом другую Сторону за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора;
    - возможность индексации арендной ставки:  
Арендная плата может быть индексирована по соглашению Сторон не чаще 1 раза в год и не ранее чем через 12 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи, и не более чем на 4% от размера Арендной платы за предыдущий год.
  2. Договор аренды недвижимости №1-Г от 27.10.2020г.

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

С уважением,

Генеральный директор



Разгуляева А.В.



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.№201  
от 07.08.2024г.

В ООО "АБК-Консалт"

Справка – уведомление.

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

1. Нежилое помещение (8-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:36:0013255:4300, общей площадью: 181,6 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 8-Н. Оценочная стоимость 12 660 416,78 (двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч четыреста шестнадцать) руб. 78 копеек;
2. Нежилое помещение (10-Н), расположенное на 1 этаже многоквартирного 10-14-19-26-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:36:0013255:4302, общей площадью: 194,9 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Тихоокеанская улица, дом 1, корпус 1, строение 1, помещение 10-Н. Оценочная стоимость 13 590 277,52 (тринадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч двести семьдесят семь) руб. 52 копейки.

С уважением,

Генеральный директор

 Соколов Р.Н.



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат  
от 28.05.2012



Некоммерческое партнерство  
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"  
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007  
Дата включения в реестр

917  
№ согласно реестру

## Брель Олег Григорьевич

паспорт 4102 961951, выдан Отраденским 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"

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

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



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

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2441554600**

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

Дата выдачи полиса «28» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

\*Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П.   
(подпись)



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**

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

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2496699217**

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

Дата оформления полиса «24» ноября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «АБК-Консалт»</b> 197342, Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 418А р/с 40702810155070000644 в ПАО «СБЕРБАНК» к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7805299516
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>01.01.2024г.</b> по 24 часа 00 минут <b>31.12.2024г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>01.01.2020</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно Договору страхования
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2496699217 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е. <span style="float: right;">Код 19334524</span>	

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





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038681-1 « 13 » июня 20 24 г.

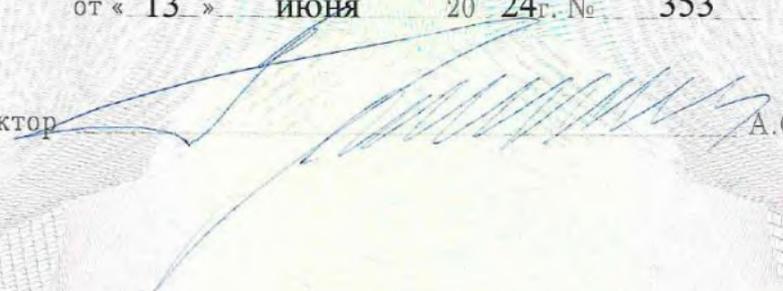
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Брелю Олегу Григорьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 27 г.

АО «СПИДОН» Москва, 35217 - Б/Т 13 № 072