

# Русоцѣнка

Независимая оценочная компания



«Утверждаю»

Генеральный директор  
ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/

М.П. 17.03.2020 г.

## Отчет об оценке №20/02-68/1

рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н

Дата определения стоимости: 16.03.2020 г.

Дата составления Отчета: 17.03.2020 г.

Заказчик: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

Исполнитель: ООО "Русоценка"

г. Москва, 2020 г.

### Уважаемый Заказчик!

В соответствии с договором на оценку № 50002969925 от 28 октября 2019 г. оценщики ООО "Русоцънка" произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки - нежилого помещения, общей площадью 73,10 кв.м, кадастровый номер 78:4006:2:3:3, адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО "Русоцънка" о стоимости объекта оценки.

**Дата оценки:** 16.03.2020 г.

**Дата осмотра:** 19 февраля 2020 г.

**Период проведения работ по оценке:** 15 января 2020 г. - 17.03.2020 г.

**Дата составления отчета:** 17.03.2020 г.

**Собственник объектов оценки:** Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

### Заключение о рыночной стоимости

На основании информации результатов исследования и информации, предоставленной Заказчиком, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью Русоцънка кв.м., кадастровый номер 78:4006:2:3:3, адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н по состоянию на 16.03.2020 г. составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)
нежилое помещение, общей площадью 73,10 кв.м, кадастровый номер 78:4006:2:3:3	9 310 353 Девять миллионов триста десять тысяч триста пятьдесят три рубля

**Справочно:** рыночная ставка арендной платы составляет **1 272 руб/кв.м. с учетом НДС в месяц без учета КУ и ЭР.**

Обращаем Ваше внимание, что данное письмо не является Отчетом об оценке. Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "Русоцънка"



М.А. Мокеев

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>3</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	7
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНКЕ .....	9
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	9
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ .....	9
1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	10
1.7. ДАННЫЕ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ .....	11
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ.....	12
1.9. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ .....	12
1.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	13
1.12. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ.....	13
1.13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	13
1.14. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	14
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>17</b>
2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	17
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЙ .....	22
2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	23
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>26</b>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>27</b>
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	27
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	34
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	40
4.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ .....	62
<b>5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>65</b>
5.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	65
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	66
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	79
5.3.1. Расчет арендной ставки Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.....	80
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	95
<b>6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>96</b>
6.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	96
6.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>98</b>

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	нежилое помещение, площадью 73,10 кв.м, кадастровый номер: 78:4006:2:3:3
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	принятие управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме как для принятия управленческих решений
Имущественные права:	право собственности
Правообладатель:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
Основание для проведения оценки:	договор № 50002969925 от 28 октября 2019 г.
Заказчик:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
Дата определения стоимости:	16.03.2020 г.
Дата составления Отчета:	17.03.2020 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.</p> <p>2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p> <p>3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.</p>

Стоимость, полученная в результате применения подходов составляет:

	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
затратный:	не применялся
сравнительный:	10 777 252
доходный:	7 843 454
<b>Стоимость объекта</b>	<b>9 310 353</b>

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	Основание проведения оценки	договор № 50002969925 от 28 октября 2019 г.
2	Сведения о заказчике	Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
3	Сведения об оценщике	ООО "Русоценка"
4	Объект оценки	нежилое помещение, площадью 73,10 кв.м, кадастровый номер: 78:4006:2:3:3
5	Текущее использование Объекта аренды	отделение банка
6	Имущественные права на Объект оценки	Собственник - Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
7	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	право собственности
8	Обременения оцениваемых прав	Отсутствует
9	Вид стоимости	Рыночная
10	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
11	Предполагаемое использование результатов оценки	принятие управленческих решений
12	Дата оценки	16.03.2020 г.
13	Срок проведения оценки с даты заключения договора на оценку	С 15.01.2020 г. по 17.03.2020 г.
14	Итоговая величина стоимости	Итоговый результат стоимости объектов оценки определяется единой величиной
15	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
16	Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
17	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». При оценке объекта оценки в предположении

		<p>изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
18	<p>Допущения, на которых основывалась оценка</p>	<p>Права на оцениваемый объект считаются достоверными. При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо обременений или обязательств, в результате которых могут быть предъявлены права требования.</p> <p>Количественные и качественные показатели Объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической и правовой документации.</p> <p>Состояние объекта оценки определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов осмотра объекта оценки. Степень осмотра объекта оценки: осмотр всех элементов объекта оценки доступных для визуального осмотра.</p> <p>Исполнитель не проводит специальных экспертиз оцениваемого объекта.</p> <p>Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</p> <p>Согласно информации Заказчика, количественные характеристики объекта оценки с даты оценки до даты составления отчета не изменились.</p> <p>Предоставленные документы, имеющие дату после даты оценки, используются в отчете как справочная информация.</p> <p>Следует учитывать, что НДС - косвенный налог; объектом налогообложения являются не объекты имущественных прав (материальные объекты, объекты оценки), а результаты хозяйственной деятельности предприятия: реализация товаров (работ, услуг), ввоз товаров (ст.146 НК).</p> <p>Все расчеты в рамках каждого из подходов к оценке производятся в рыночных ценах, то</p>

		<p>есть цены соответствующих сделок, используемые для промежуточных расчетов, включают в себя НДС, если типичные участники данной сделки (например, по ремонту или управлению недвижимостью) являются плательщиками НДС, а сама сделка является объектом налогообложения. В цене сделки купли-продажи и аренды жилья между физическими лицами <u>НДС отсутствует</u>.</p> <p>Рыночную стоимость объекта оценки указать в виде единого значения (без указания возможных границ интервала стоимости) в российских рублях с НДС учитывая цель и задачи проведения оценки.</p>
--	--	--

## 1.2. Допущения и ограничения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
9. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
10. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
11. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
12. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
  - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
  - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
13. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
14. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
15. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
16. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

### 1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНКЕ

#### Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 50002969925 от 28 октября 2019 г. между Заказчиком (Публичное акционерное общество "Сбербанк России") и Исполнителем (ООО "Русоцѣнка").

#### Дата составления и порядковый номер **Отчета об оценке**

В системе нумерации организации Оценщика настоящий Отчет об оценке имеет номер 20/02-68/1. Датой составления Отчета об оценке является 17.03.2020 г.

#### Дата оценки, дата осмотра, срок проведения оценки

Дата проведения оценки (дата определения стоимости) – 16.03.2020 г.

Дата осмотра объекта оценки – 19 февраля 2020 г.

Срок проведения оценки – с 15.01.2020 г. по 17.03.2020 г.

Валюта оценки

Оценка проводилась в рублях России.

### 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<b>Наименование организации</b>	Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
<b>Реквизиты</b>	БИК: 044030653, Кор/счѣт 30101810500000000653 Северо-Западное ГУ Банка России, ОКПО: 09171401, ОКВЭД: 64.19, КПП: 784243001, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
<b>Местонахождения</b>	р/с 40702810342030000204 в филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745

### 1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

<b>Наименование организации:</b>	<b>ООО "Русоцѣнка"</b>
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	105062, г. Москва, пер. Подсосенский, д. 23, стр. 8, Чердак помещение 4
Фактический и почтовый адрес:	125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 8
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.).

Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА, БИК 044525745, к/с 30101810345250000745
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/90097/18-01 от 18.10.2018 г., действующий с 18.10.2018 г. по 30.04.2020 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:b2b@rusvalue.ru">b2b@rusvalue.ru</a> , тел./факс 8 (495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

## **1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ**

Все оценщики, участвовавшие в составлении и подписавшие настоящий Отчет (далее по тексту, Оценщик), имеют базовое высшее образование, обязательное профессиональное образование в области оценочной деятельности. Ниже приводится список оценщиков ООО "Русоценка", а также иных исполнителей, участвовавших в выполнении работ по оценке.

<b>Должность:</b>	Оценщик
<b>Ф.И.О.</b>	Шемякина Яна Владимировна
<b>Стаж в оценочной деятельности</b>	4 года
<b>Сведения о профессиональном образовании:</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004438-1 от 06.03.2018 года, направление «Оценка недвижимости»
<b>Сведения о членстве в СРО</b>	Действительный член СРО «РАО» с 21 марта 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 01039, регистрационный номер в реестре членов СРО 00989
<b>Реквизиты договора оценщика с юридическим лицом</b>	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 05.11.2019 г.
<b>Местонахождения Оценщика:</b>	125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 8
<b>Почтовый адрес оценщика:</b>	125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 8
<b>Степень участия</b>	методология, проведение расчетов, подготовка Отчета
<b>Информация о страховании гражданской ответственности:</b>	СПАО "Ингосстрах" договор № 433-233-016259/19 от 05.03.2019 г., страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей. Период страхования- с 13.03.2019 по 12.03.2020
<b>Номер контактного телефона:</b>	8-495-369-68-67 (доб. 104)
<b>Адрес электронной почты:</b>	y.shemyakina@rusvalue.ru
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

## 1.7. ДАННЫЕ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

## 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ

Оценка проводилась на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком:

Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АА № 727079; ; план вторичного объекта недвижимости.

## 1.9. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Визуальный осмотр	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	www.avito.ru, <a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	www.avito.ru, <a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.; <a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a> <a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Обоснование и проведение корректировок при расчетах

## 1.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

постановка задачи;

- сбор документов и информации об объекте оценки, в т.ч. интервью с собственниками, экспертами, и др.;
- исследование рынка объекта оценки;
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
- согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговых величины стоимости;
- подготовка Отчета об оценке.

### 1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

### 1.12. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

В настоящем отчете подлежит определению рыночная стоимость.

Рыночная стоимость [ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п.6 ФСО №2] – это 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.

### 1.13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

#### Нормативные документы

- 1) Гражданский кодекс РФ.
- 2) Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ в последней редакции.
- 3) Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные приказами Минэкономразвития и торговли РФ от 20.05.2015г. №№297, 298, 299; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития и торговли РФ от 25.09.2014г. № 611.

#### **Методическая литература**

- 4) Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.;
- 5) Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.;
- 6) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.;
- 7) Оценка недвижимости. Под ред. А.Г. Грязновой, М., «Финансы и статистика», 2004.;
- 8) Бейлезон Ю.В. «Основные принципы оценки технического состояния объектов недвижимости», Москва, 2001 г.;
- 9) Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003;

Иные источники информации, используемые в ходе оценки, приведены по тексту Отчета.

#### **1.14. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

*Арендная плата* - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы», под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

*Арендный платеж* - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Арендная ставка* (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

*Дата оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

*Единицы сравнения* - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Имущество* – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*Коэффициент капитализации* – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

*Ликвидность* – способность ценностей (активов) быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги.

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

*Недвижимое имущество (недвижимость)* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия, как имущественные комплексы. (Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1).

*Неопределенность* – неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

*Норма дисконта, включающая поправку на риск* – отражает доходность альтернативных направлений инвестирования, характеризующихся тем же риском, что и инвестиции в оцениваемый проект.

*Объект оценки* – любое имущество в совокупности с пакетом связанных с ним прав.

*Оценка* – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

*Оценка имущества* – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Оценка объектов недвижимости* – определение стоимости объектов недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

Понятие *скидки за недостаточную ликвидность* определено как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости пакета акций капитала компании, которая отражает недостаточную ее ликвидность». Анализ ликвидности заключается в исследовании того, как легко и быстро владелец может продать свою долю и перевести ее в денежные средства. Высокая ликвидность увеличивает стоимость пакета акций, низкая – снижает по сравнению со стоимостью аналогичных, но легко реализуемых долей.

*Право собственности* - право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

*Рыночная стоимость* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

*Скидка за низкую ликвидность* – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

*Скорректированная цена имущества* – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

*Согласование результатов* – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

*Срок аренды* - период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Стандарты оценки* – правила оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые в соответствии с законодательством

*Стоимость* – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

*Субъект оценки* – это профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями, и потребители их услуг (заказчики).

*Цена* – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

**Объектом оценки является:** право собственности на объект недвижимости – нежилое помещение, общей площадью 73,10 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н.

**Право собственности,** согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Цель оценки** – определение рыночной стоимости право собственности

**Имущественные права на объект оценки** – право собственности.

**Сведения о правообладателе:**

<b>Наименование</b>	Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
<b>Полное наименование</b>	Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
<b>ОГРН</b>	1027700132195
<b>Адрес местонахождения</b>	Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
<b>Организационно-правовая форма</b>	Публичное акционерное общество
<b>Уполномоченное лицо</b>	н/д
<b>ИНН/КПП</b>	7707083893/784243001
<b>Расчетный счет</b>	30101810500000000653 Северо-Западное ГУ Банка России

**Обременения на объект оценки:** данных об обременениях, в частности договорах аренды, наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи, с чем оценщики исходили из допущения, что объект оценки свободен от каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

**Информация о текущем использовании объекта оценки:** в качестве нежилого помещения (свободного назначения)

**Местонахождение объекта оценки.** Местонахождение права аренды определить не представляется возможным. Право аренды имуществом неразрывно связано с объектом аренды и неотделимо от субъекта, владеющего этим правом. Данные о местонахождении объектов аренды и сведения о владельце права оперативного управления указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

**Общая информация и основные характеристики оцениваемого объекта.**

Общая информация и основные характеристики объекта представлены в таблицах ниже.

Осмотр объекта выполнен 19 февраля 2020 г. Фотоматериалы (фотоотчет) по объекту недвижимости предоставлены далее исключительно в ознакомительных целях.

**Фототаблица**



**Фото 1**



**Фото 2**



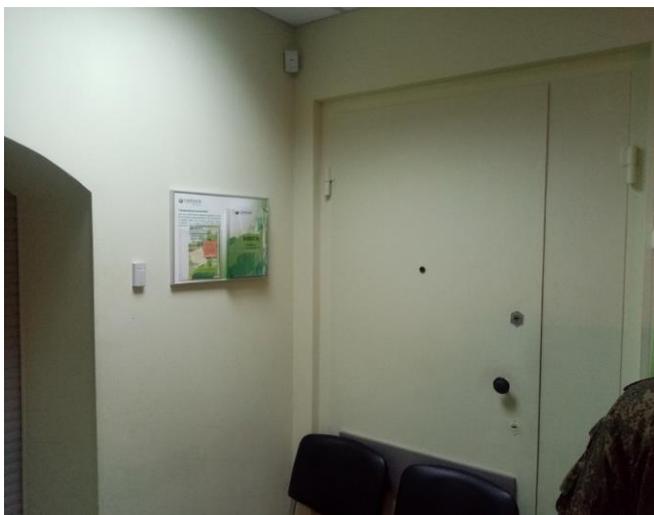
**Фото 3**



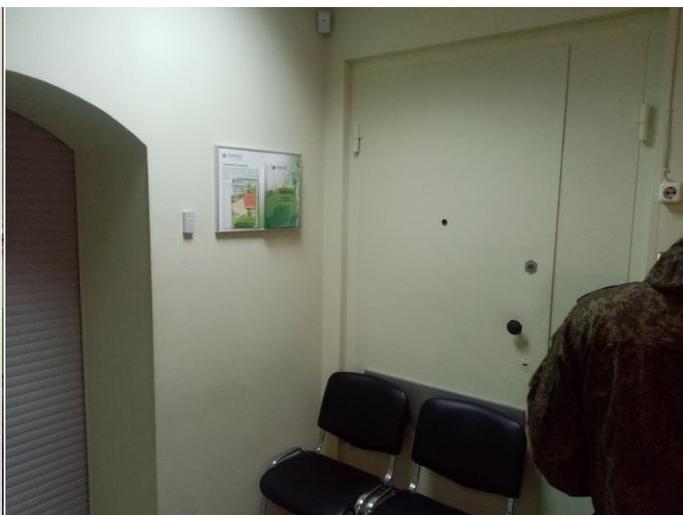
**Фото 4**



**Фото 5**



**Фото 6**



**Фото 7**



**Фото 8**



**Фото 9**

**Фото 10**



Фото 11



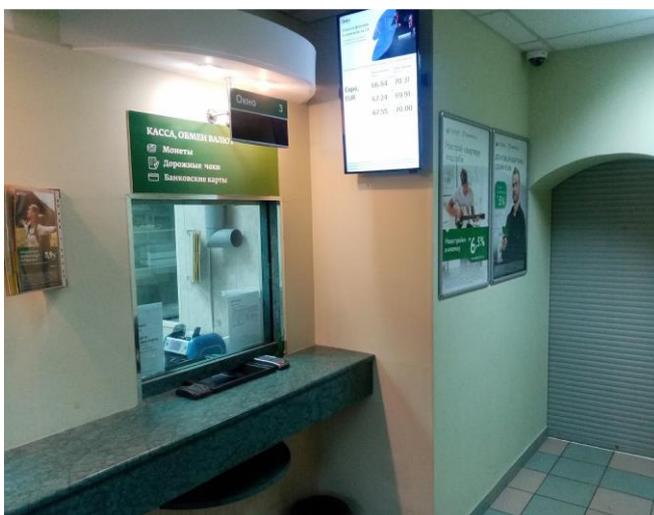
Фото 12



Фото 13



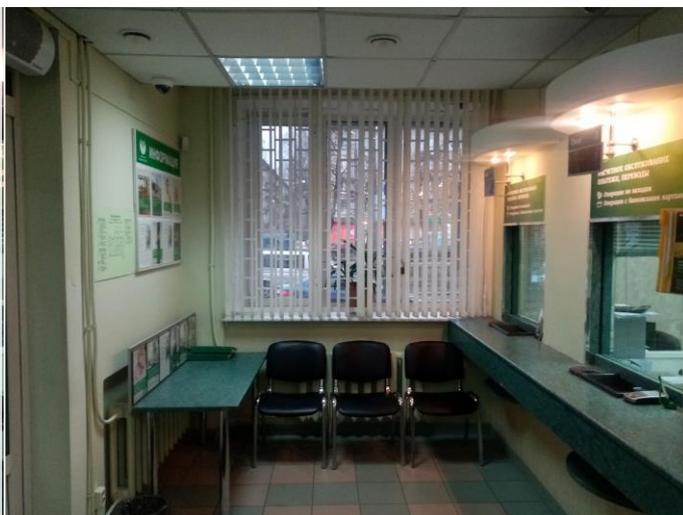
Фото 14



**Фото 15**



**Фото 16**



**Фото 17**



**Фото 18**



**Фото 19**



**Фото 20**





**Фото 21**

## **2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЙ**

Описание объекта оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

**Таблица 2.1.**

**Основные характеристики здания**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н
Административный округ, район	Санкт-Петербург
Тип	Жилой дом нежилыми помещениями
Назначение	нежилое помещение
Этажность	5
Подземная часть здания	нет
Год постройки здания	1961
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
стены наружные	н/д
стены внутренние	н/д
перегородки	н/д
перекрытия	н/д
кровля	н/д
полы	н/д
проемы дверные	н/д
проемы оконные	н/д

Показатель	Значение
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
телефонизация	н/д
информационные сети	н/д
вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
кондиционирование	н/д
Лифты	не имеются
Общая площадь, кв.м	7 246
Нежилая площадь, кв.м	263
Строительный объем, куб.м	н/д
Высота этажа, м	н/д
Высота здания, м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Группа капитальности	1
Нормативный срок службы здания, лет	150

**Таблица 2.2.**

### Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Тип помещений	Встроенное помещение
Этаж	1
Общая площадь помещений	73
Высота потолков	н/д
стены и перегородки	кирпич
перекрытия	смешанные
полы	керамогранит, кафельная плитка
двери	межкомнатные - шпонированные, щитовые; входная - металлическая
окна	пластиковые стеклопакеты
Состояние отделки	среднее состояние
Функциональное назначение	офисно-торговое, свободное
Текущее использование	отделение банка
Инженерные системы	электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение

### 2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика местоположения объектов недвижимости представлена в таблице ниже.

**Таблица 2.3.**

**Характеристика местоположения**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Регион	Санкт-Петербург
город	Санкт-Петербург
статус населенного пункта	областной центр, город федерального значения
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	Ланское шоссе
типы маршрутов	автобусные, троллейбусные
ближайшие крупные магистрали	Ланское шоссе
	суббота, Январь 00, 1900
от центра города, км	7
от ближайших крупных магистралей, км	около 2 м до Ланского шоссе;
станция метро	м. Черная речка
удаленность от метро (пешком), мин.	23
Расположение внутри квартала	на красной линии
Парковка	Стихийная
характер окружающей застройки	жилая, административная
плотность окружающей застройки	высокая
тип окружающей застройки	административная, торговая

Местоположение объекта представлено на рисунке ниже.

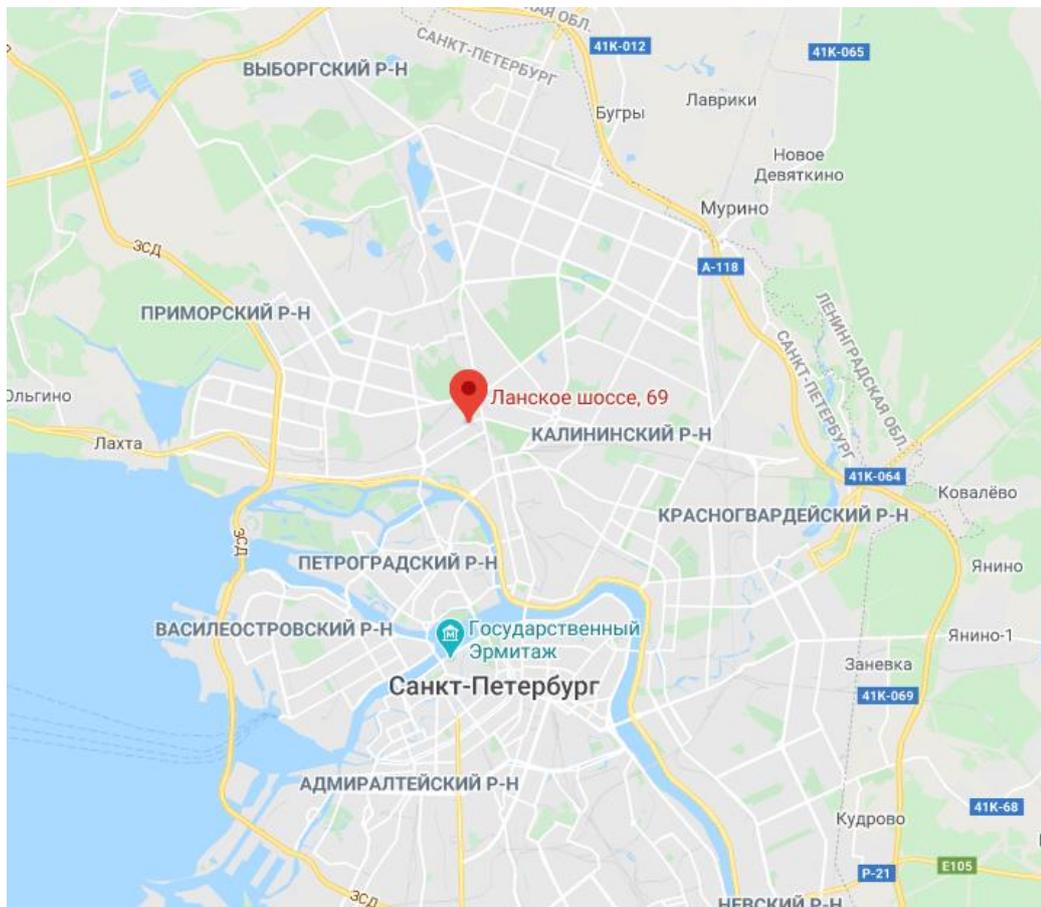


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте города

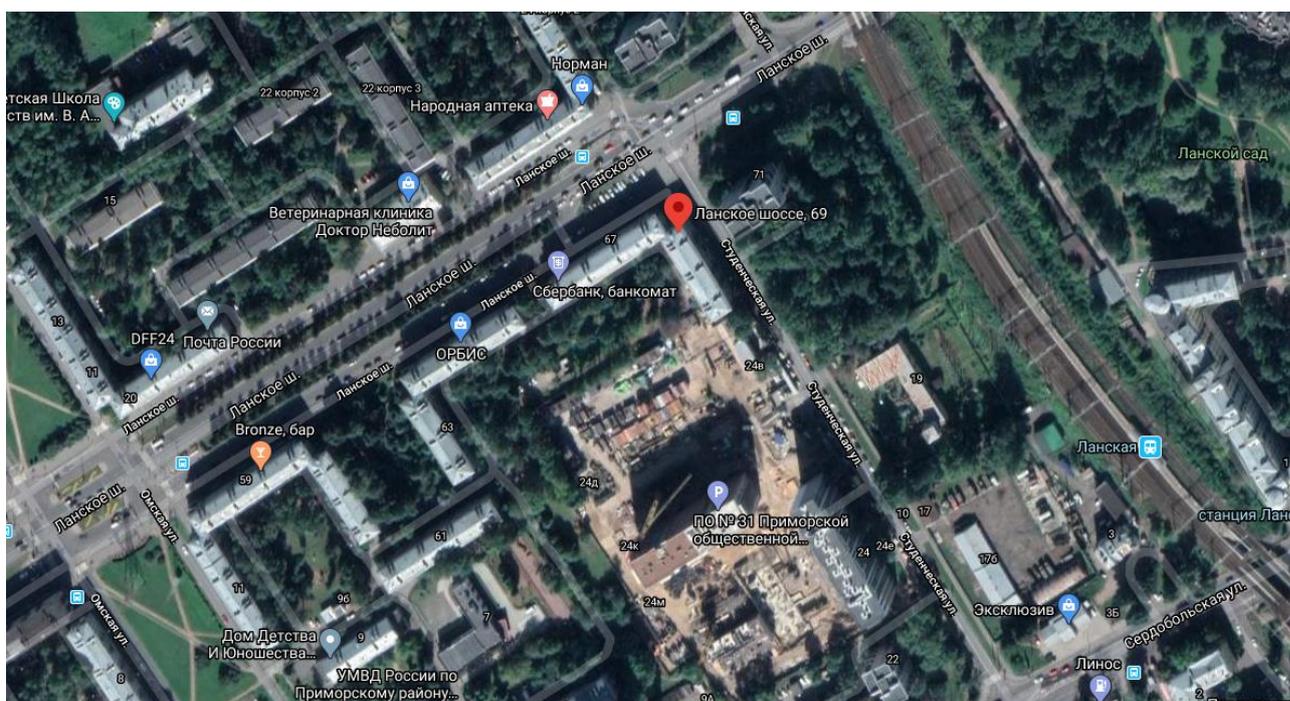


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта

### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

#### *Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного»*

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Рассмотрение варианта наиболее эффективного использования земельного участка «как свободного» нецелесообразно, т.к. объектом оценки является встроенное помещение в здание, и снос всего здания, частью которого он является, маловероятен. К тому же рассматриваемый объект способен приносить доход. Исходя из вышесказанного, вариант использования земельного участка как свободного не рассматривался, как не удовлетворяющий условию физической осуществимости и финансовой эффективности.

#### *Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями»*

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта оценки как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательно разрешенное использование. Учитывая, что ограничений на использование объекта оценки зарегистрировано не было, считаем, что наиболее эффективным использованием может быть использование объекта оценки в качестве помещений любого назначения.

Физически осуществимое использование. Учитывая конструктивные особенности объекта оценки, считаем, что наиболее физически осуществимое использование объекта оценки с назначением – торгово-офисное.

Финансово обоснованное использование. Использование объекта недвижимости должно быть обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства. Осуществимый вид использования объекта недвижимости (оцениваемого помещения), способный приносить доход: торгово-офисное. Проведение текущего ремонта помещения не требуется.

Максимальная доходность. Учитывая местоположение объекта оценки и его конструктивные особенности, а также величины арендных ставок на помещения различных назначений, считаем, что наиболее эффективное использование будет в качестве помещений торгово-офисного назначения.

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

**ВЫВОД:** Текущее функциональное назначение Объекта – нежилое помещение. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению – торгово-офисное.

#### 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ проведен на основе доклада территориального органа Федеральной службы государственной статистики: «Социально-экономическое положение России январь-ноябрь 2019 год», доклада Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-ноябрь 2019 года» (Источник информации: <https://gks.ru/storage/mediabank/oper-11-2019.pdf>; <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2019/12/26/819880-ozhidaniya-ekonomiki>; [http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2019/12/30/Справка\\_ЧП\\_январь-ноябрь\\_2019\\_2019.pdf](http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2019/12/30/Справка_ЧП_январь-ноябрь_2019_2019.pdf))

##### 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2019 года. Объем ВВП России за III квартал 2019 г. составил в текущих ценах 28000,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2018 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2019 г. по отношению к ценам III квартала 2018 г. составил 101,4%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78675,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2018 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января-сентября 2018 г. составил 104,6%.



Индекс промышленного производства<sup>1</sup> в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%.

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года. Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме отгруженной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд рублей.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.



Жилищное строительство. В ноябре 2019 г. возведено 914 многоквартирных домов. Населением построено 24,81) тыс. жилых домов, из них 1,5 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 114,0 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 112,5 тыс.). В январе-ноябре 2019 г. возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,61) тыс. жилых домов, из них на участках для

ведения садоводства - 5,7 тысяч. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 829,4 тыс.).

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2019 г. в 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия - Алания - на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%. В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге - на 0,2% (с начала года - прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%). В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>2</sup> в ноябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 г. составила 2908 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2019 г. увеличилась на 269,3 млн рублей (10,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. 108 Из общей суммы просроченной задолженности 578 млн рублей (19,9%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 635 млн рублей (21,8%) - в 2017 г. и ранее

Безработица. В ноябре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 78,7 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 85,8% компенсировал естественную убыль населения.

### **Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-ноябре 2019 года**

Санкт-Петербург (с 18 августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петроград, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленинград) — второй по численности населения город России. Город

<sup>2</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей Российского государства.

Назван в честь Святого Петра, небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской и Октябрьской революций 1917 года. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой около миллиона человек погибли. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. По состоянию на 2018 год в составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся три города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население: 5 383 890 (2019) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км<sup>2</sup>, после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2018 году Санкт-Петербург посетили около 8,5 миллионов туристов.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-ноябре 2019 года составил 104,7% к уровню января-ноября 2018 года. В обрабатывающих производствах рост составил 5,2%, объёмы обеспечения электрической энергией, газом и паром снизились на 0,6%. На итогах работы в январе-ноябре 2019 года в производстве прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 113,8%) положительно сказалось увеличение по сравнению с январем-ноябрём прошлого года производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава (на 18,0%).

Рост объёмов производства автотранспортных средств (ИПП – 100,8%) обеспечен за счет увеличения выпуска комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (на 10,5%). Всего за одиннадцать месяцев текущего года в Санкт-Петербурге произведено 337,8 тыс. легковых автомобилей. Негативное влияние на общие итоги в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – 96,5%) во многом оказало сокращение объёмов производства контрольно-измерительных и навигационных приборов и аппаратов, производства часов (на 14,8%) и элементов электронной аппаратуры и печатных схем (плат) (на 5,9%). В то же время в отрасли значительно возросло производство облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях (на 112,4%), оптических приборов, фотокинооборудования (на 26,7%), бытовой

электроники (на 15,1%) и коммуникационного оборудования (на 4,7%). В производстве машин и оборудования (ИПП – 98,5%) заметно снизилось производство прочих машин специального назначения (на 24,0%). При этом в отрасли значительно выросли объемы производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (на 30,0%), машин и оборудования общего назначения (на 17,1%).



Инвестиции в основной капитал. В январе–сентябре 2019 года объем инвестиций в основной капитал составил 363,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 24,7% ниже уровня прошлого года.



В январе–сентябре 2019 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 272,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 78,8% к аналогичному периоду прошлого года. В январе-сентябре 2019 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 60,7% от общего объема инвестиций (165,3 млрд руб.), привлеченные средства – 39,3% (106,8 млрд руб.). В общем объеме инвестиций доля инвестиций в основной капитал в операции с недвижимым имуществом составила 18,0% или 48,9 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 22,5% или 67,3 млрд руб.), в транспортировку и хранение – 18,0% или 48,9 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 17,1% или 51,2 млрд руб.), в обрабатывающие производства – 14,8% или 40,3 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 14,0% или 41,8 млрд руб.), в обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 8,5% или 23,1 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 6,6% или 19,8 млрд руб.), в финансовую и страховую деятельность – 7,1% или 19,4 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 3,6% или 10,9 млрд руб.) и строительство – 4,2% или 11,5 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 9,4% или 28,1 млрд руб.).

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2019 года составил 1 329,6 млрд руб., что на 1,1% больше, чем в январе-ноябре 2018 года.

Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2019 года составил 104,2% к соответствующему периоду прошлого года (102,9% за январь-ноябрь 2018 года к соответствующему периоду 2017 года), или 102,6% к декабрю 2018 года (103,2% за январь-ноябрь 2018 года к декабрю 2017 года). Наибольший рост цен произошел на предоставление платных услуг населению.

**Индексы цен, в % к декабрю  
предыдущего года**



Строительство. В январе-ноябре 2019 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 421,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 22,0% ниже, чем в январе-ноябре 2018 года.

Жилищное строительство За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-ноябре 2019 года введено в эксплуатацию 1 801,5 тыс. кв. м жилья, что на 2,9% больше объема ввода жилой площади за аналогичный период 2018 года.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 ноября 2019 года составила 5 385,1 тыс. человек и с начала года увеличилась на 1,2 тыс. человек или на 0,02%.

В январе-ноябре 2019 года по итогам обследований рабочей силы 41,9 тыс. человек или 1,4% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2019 года, составила 61 394 руб. (103,8% к уровню января-октября 2018 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 99,5% к январю-октябрю прошлого года, размер денежных доходов на душу населения за III квартал 2019 года – 43 518,8 руб.

**Вывод:** За январь – сентябрь 2019 г. (данные за год Росстат еще не опубликовал) реальные располагаемые денежные доходы людей выросли на крошечные 0,8%. Выросла бедность (число людей с доходами ниже 10 000 руб.) – во II квартале 2019 г. такой доход был у 12,7% россиян против 12,5% за 2018 г. Выросла субъективная бедность – доля людей, которые оценивают свое положение как «плохое» и «очень плохое», увеличилась с 23,3 до 26,5%, свидетельствуют данные аналитиков РАНХиГС.

Побороть бедность – одна из целей майского указа Путина. Все они сформулированы в 13 национальных проектах, которые должны стимулировать рост экономики в ближайшие уже четыре оставшихся до следующих выборов президента года. Так, по нацпроекту «Демография» к 2024 г. уровень бедности должен снизиться в 2 раза, а продолжительность жизни, напротив, увеличиться до 78 лет, реальные доходы населения при этом должны устойчиво расти.

Но за 2019 г. власти не смогли приблизиться ни к выполнению целей, ни даже к реализации самих нацпроектов. И хотя полностью оценить результаты за 2019 г. можно будет только в следующем году, предварительные итоги уже неутешительны, свидетельствуют данные Счетной палаты. За январь – сентябрь 2019 г. было потрачено чуть больше половины средств, заложенных на нацпроекты, на некоторые из них не удалось израсходовать даже четверти заложенных расходов (например, на нацпроект «Цифровая экономика»). До достижения целей пока тоже далеко. По данным Счетной палаты, за январь – сентябрь 2019 г. население России не выросло, а уменьшилось более чем на 230 000 человек, продолжительность жизни составила всего 72,9 года (цель – 78 лет), а уровень

бедности вырос (цель – 6,6%). Еще в июне Минэкономразвития признало, что многих из поставленных Путиным задач до 2024 г. достичь просто невозможно, сообщало Bloomberg.

В экономике в 2019 г. не произошло ничего ни плохого, ни хорошего, говорит главный экономист Global VCS Владимир Тихомиров. «Мы зависли в состоянии стагнации», – описывает он, и население на себе это почувствовало – нет ни роста, ни развития. Весь год правительство провело в спорах, как потратить собранные за счет повышения НДС с 18 до 20% деньги (более 600 млрд руб.). Например, куда и строить ли в принципе высокоскоростные железнодорожные магистрали, а также автомобильную дорогу Москва – Казань, входящую в международный транспортный коридор Европа – Западный Китай (окончательное решение премьер-министр Дмитрий Медведев принял только в конце октября). Нацпроекты должны были запустить рост экономики и приток частных инвестиций, но пока не растут ни экономика, ни инвестиции. Минэкономразвития по итогам 2019 г. ждет скромный рост ВВП на 1,3% (экономисты не верят даже в такие оценки), а также ускорения инвестиций – на 3,1% (но за январь – сентябрь они выросли лишь на 0,7%). За пару недель до конца года правительству оставалось потратить 20% федерального бюджета, или 4 трлн руб., говорил первый вице-премьер и министр финансов Антон Силуанов. По прогнозам Счетной палаты, 1 трлн руб. чиновники не успеют израсходовать в 2019 г. точно.

Не было в 2019 г. в экономике не только инвестиций, но и спроса. Спрос стал одной из основных дискуссий уходящего года: нужно ли его стимулировать дешевыми деньгами, как решить его нехватку без структурных реформ? Это вопрос не последнего года, а общего состояния нашей экономики: компании не видят спроса ни внутреннего, ни внешнего, говорит Тихомиров. Грядущие госрасходы направлены больше на стимулирование предложения, чем спроса, объясняет начальник управления аналитики и стратегического маркетинга Промсвязьбанка Николай Кашеев. В результате они способны достичь краткосрочного ограниченного эффекта, но устойчивого роста скорее всего не случится, считает он: «Если экономика России растет, например, на 2%, а мировая – на 3%, то (метафорически, конечно) наш реальный рост по аналогии с реальной процентной ставкой – минус 1%». Экономический рост в 2% для развивающейся экономики равноценен нулю, поддерживает руководитель российского представительства Rainier AG Евгений Кабанов.

Но в грядущий 2020 год экономика входит в лучших условиях, чем входила в 2019 г., уверен главный экономист по России и СНГ Merrill Lynch Владимир Осаковский: «С точки зрения макроэкономики и геополитики ситуация должна улучшаться». Но если большинство развивающихся экономик улучшат свои показатели в 2020 г. по сравнению с 2019 г., российская экономика покажет сравнительно низкие темпы роста, скептически аналитики банка «Уралсиб»: даже сильная бюджетная политика и самая низкая среди развивающихся стран долговая нагрузка не компенсируют недостаток низких темпов роста.

**Учитывая опыт падения рынка в 2008-2009гг. и 2015-2017гг., его участники, даже при росте экономики, сохраняют определенный пессимизм.**

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сегментирование рынка означает выделение относительно обособленных частей рынка недвижимости, для которых характерны определенные особенности функционирования, отличающие эту часть рынка от иных, смежных его частей.

Наиболее распространенными вариантами структурирования рынка являются:

- • выделение первичного и вторичного рынков;
- • выделение рынков типов недвижимости;
- • разделение рынка недвижимости по содержанию передаваемых прав (рынки сделок);
- • разделение рынка по географическому принципу;
- • разделение рынка по качеству объектов.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

По своему функциональному назначению вся недвижимость может быть разделена на следующие типы:

- • **жилая** – здания и помещения в зданиях, предназначенные для постоянного проживания;
- • **коммерческая (бизнес)** – здания и помещения, создающие доход, являющиеся активной частью средств производства (в рамках рынка коммерческой недвижимости принято выделять торговую, офисную, складскую и гостиничную недвижимость);
- • **индустриальная (промышленная)** – здания, сооружения, выполняющие роль материальных условий производства, но не являющиеся активной частью средств производства, непосредственно приносящих доход;
- • **специального назначения** – представлена уникальными по своей исторической и социальной значимости объектами и предназначена для выполнения особых государственных или общественных функций (Кремль, Белый дом, Смольный, Эрмитаж);
- • **рекреационная** – предназначена для отдыха населения, например сады, парки.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Г-ном Лейфером Л.А. (научный руководитель ЗАО «Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук, Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президент РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, автор более 120 публикаций по общей методологии анализа данных, в частности по оценочной деятельности), была принята расширенная классификация коммерческой (бизнес) недвижимости, в большей степени отвечающая модели

ценообразования на рынке недвижимости, и принимаемая оценочным сообществом. Данная классификация представлена в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018». Данная классификация приведена ниже в таблице.

Таблица 4. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
<b>Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</b>	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п.. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности
<b>Высококласные офисы (офисы класса А, В)</b>	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
<b>Высококласная торговая недвижимость</b>	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
<b>Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
<b>Городские отели</b>	Отели, гостиницы, гостиничные комплексы, расположенные в черте города
<b>Загородные отели</b>	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели, пансионаты и т.д.
<b>Специализированные спортивные объекты</b>	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
<b>Культурно-развлекательные центры</b>	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
<b>Объекты общественного питания</b>	Специализированные кафе, рестораны и пункты общественного питания
<b>автоцентры</b>	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2018 г., 368 с.*

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Объекты оценки, согласно их функциональному назначению, относятся к сегменту офисной недвижимости.

**Таблица 4.5.**

**Классификация офисной недвижимости**

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. Инженерные системы здания</b>		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
обязательный	обязательный	факультативный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22 – 23 С <sup>0</sup> + / -1С <sup>0</sup> , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м <sup>3</sup> в час на 10 м <sup>2</sup> арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой наполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
1.8. Система безопасности		

Класс А	Класс В+	Класс В-
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронных пропусков, система круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: Система электронных пропусков.	
обязательный	обязательный	обязательный
<b>2. Конструктивные особенности здания</b>		
2.1. Высота потолков «в чистоте» 2,7 – 2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6 x 6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8 x 8 или 9 x 9 считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18 – 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9 – 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
2.4. Коэффициент потерь. Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	факультативный	факультативный
Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) * 100% Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг / кв.м и более		
обязательный	Факультативный	факультативный
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	Обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
обязательный*	не применим	не применим

Класс А	Класс В+	Класс В-
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
<b>2.8. Освещение и расположение окон</b>		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
факультативный	факультативный	факультативный
<b>3. Место положения</b>		
<b>3.1. Место положения</b>		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
<b>3.2. Транспортная доступность</b>		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, то есть место положения здания в 10 – 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	Факультативный
<b>4. Парковка</b>		
<b>4.1. Описание парковки</b>		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: Удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: Подземная парковка для вновь построенных зданий	
<b>4.2. Обеспеченность парковочными местами</b>		
Обеспеченность парковочными местами:		
1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1 / 100);		
2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1 / 80;		
3) между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1 / 60;		
4) далее в сторону области – 1 / 30 – 1 / 40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
<b>5. Собственность</b>		
<b>5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)</b>		
обязательный	не применим	не применим
<b>5.2. Прозрачная структура собственности</b>		

Класс А	Класс В+	Класс В-
факультативный	факультативный	факультативный
<b>6. Управление зданием и услуги для арендаторов</b>		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	факультативный
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ.		
факультативный	факультативный	не применим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
обязательный	обязательный	обязательный

Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Офисы класса С - вид помещений, которые арендуются у предприятий, административных зданий или НИИ для офисной деятельности, но изначально не предназначенных для нее. В такого типа помещениях часто отсутствует современная система кондиционирования, а также ряд других составляющих инфраструктуры. Многие из них являются морально устаревшими и требуют ремонта, однако они имеют основные коммуникации, так как здания, перепрофилированные под офисные, в течение длительного периода уже находятся в эксплуатации.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, данные объекты часто становятся объектом арендного бизнеса. Фактически использование таких объектов направлено на извлечение прибыли.

Согласно таблице, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, а также в соответствии с представленной Заказчиком документацией, сегментом рынка, к которому относится объект оценки признается сегмент рынка «офисно-торговые объекты свободного назначения»

**Вывод:** Объект оценки относится к сегменту торгово-офисной недвижимости.

### 4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

#### Офисная недвижимость

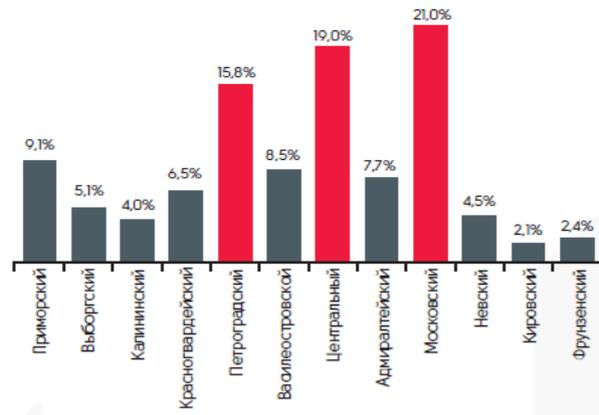
Общий объем качественного предложения в офисном сегменте Петербурга по итогам первого полугодия 2019 года остался на уровне 2,6 млн. кв. м. В первом полугодии 2019 года выведено порядка 10 000 кв. м спекулятивного предложения. В структуре предложения классности преобладает класс «В»/«В+» с долей в 56%, доля класса А – 44 %.

Динамика прироста качественных офисных площадей в Петербурге (тысяч кв.м)



Географическая структура офисного предложения не изменилась. Лидерами остаются Петроградский, Московский и Центральный районы города. По прогнозам аналитиков IPG.Estate, прирост предложения в сегменте качественных офисных помещений до конца 2019 года составит 85 000 кв. м.

Географическая структура офисного предложения в Санкт-Петербурге



В четвёртом квартале<sup>3</sup> состоялись две относительно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости. Одной из них была продажа бизнес-центра «Гусар» на ул. Красного Курсанта, 25Н, площадью 5 тыс. кв.м. Сумма сделки составила 470 млн. руб. (ок. 94 тыс. руб./кв.м). В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 6 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на ул. Профессора Попова, 37 (общая площадь — 30,4 тыс. кв.м), арендатор — «Japan Tobacco International». Уровень ставок в бизнес-центре — 1800-2200 руб./кв.м в мес. Было введено пять объектов офисного назначения, в т.ч. бизнес-центр «Bronka Space» на Синопской наб., 78 (реконструкция здания прядильной фабрики, общая площадь после реконструкции — 35 тыс. кв.м, класс — В+). Это самый крупный объект в офисном секторе, введённый в эксплуатацию в этом году. Были заявлены шесть проектов строительства офисных объектов, в том числе 3-я очередь «Технополис Пулково» (Пулковское шос., 40, площадь 3-й очереди — 22 тыс. кв.м, класс — А). По экспертной оценке вложения в проект составят 2-2,5 млрд руб.



<sup>3</sup> Если не указано иное, далее по тексту ценовые показатели приводятся с учётом НДС (и КУ — в тех случаях, когда это уместно), за исключением ценовых показателей рынка земельных участков.



### Предложение на офисном рынке Санкт-Петербурга

В 2019 году знаковые игроки рынка офисной недвижимости Петербурга возобновили развитие. В Красногвардейском районе к вводу в 2019 году ожидается МФК «Заневский каскад» от холдинга «Адамант», объем офисных площадей в котором составит 40 300 кв. м. В этой же локации на первое полугодие 2020 года запланирован запуск нового бизнес-центра в составе ЖК «Золотая долина».

Продолжается активное развитие Московского района: завершается строительство 3-й очереди БЦ «Премьер Лига» (18 000 кв. м), в ближайший год будет реализован проект «Атлас Сити» (первое здание площадью 15 500 кв. м, второе – 13 500 кв. м), началось строительство еще одной башни «Аэропорт Сити» (16 000 кв. м), холдинг «Адамант» ведет строительство 2-й очереди БЦ «Собрание» (27 663 кв. м), запуск запланирован на II квартал 2020 года.

ФХК «Империя» купил у банка ВТБ здание на Большой Морской, 30 площадью 6 300 кв. м. Компания Renaissance Development ввела в эксплуатацию БЦ Renaissance Fontanka класса «А» общей площадью 4 500 кв. м.

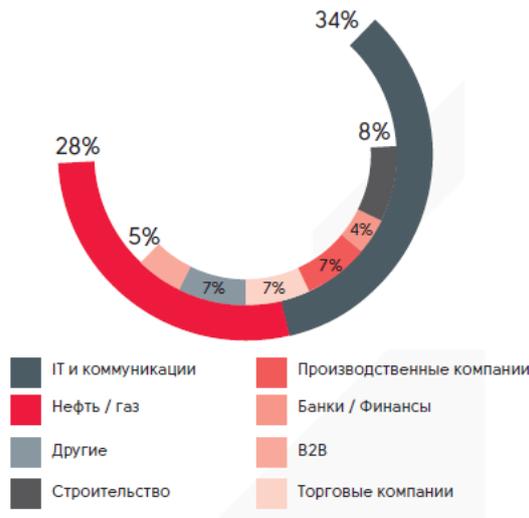
УК «Теорема» к концу 2019 завершит реновацию бывшего индустриального корпуса в бизнес-парке «Полюстрово» площадью 4 583 кв. м. Кроме того, анонсированы планы по строительству двух новых бизнес-центров.

Glorax Development планирует строительство делового квартала Golden City на намывных территориях Васильевского острова общей площадью более 100 000 кв. м.

### Спрос на офисы в Санкт-Петербурге

Поглощение в сегменте офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2019 составило порядка 50 000 кв. м, что превышает данный показатель первого полугодия 2018 года.

#### Отраслевой спрос на офисы в Санкт-Петербурге



В структуре поглощения по отраслевой принадлежности в лидерах остается IT-сегмент с долей в 34% от общего объема сделок. Санкт-Петербург, как один из городов с качественными техническими вузами является сегодня одним из основных городов с активно разрастающимся IT-сегментом. Объемы IT-компаний растут, им нужны новые качественные офисы.

#### Ключевые сделки в офисном сегменте за первое полугодие 2019 года

Арендатор	Площадь	Объект	Класс
Газпромнефть	7 000	Новая Голландия	A
Кембриджская международная школа	7 000	БЦ на Мебельной улице	-
Tele 2	4 100	Премиум	A
IT-компания (сделка IPG.Estate)	3 500	Конфиденциально	A
IT-компания (сделка IPG.Estate и Cushman & Wakefield)	1 500	Renaissance Plaza	A
ГК Скаут (сделка IPG.Estate)	1 030	Лахта-2	B+
Школа иностранных языков Liden & Denz	743	БЦ сети «Росстро» на ул. Жуковского, 3	B

#### Крупные сделки на рынке офисной недвижимости, 4 квартал 2019 года

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Гусар" (5 тыс. кв.м; В+; ул. Красного Курсанта, 25Н)	октябрь	"СТА Контракт"	470 млн руб. (94 тыс. руб./кв.м)
Административное здание гостиничного комплекса "Наука" (605,3 кв.м; Миллионная ул., 27Б)	декабрь	"Мойка 60"	Экспертная оценка: 120-125 млн руб. 200-205 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
Полностью БЦ "Коллегия" (17 тыс. кв.м; класс А; наб. р. Мойки, 74)	октябрь	"Газпром нефть"	Экспертная оценка: 1300-1500 руб./кв.м в мес.
0,7 тыс. кв.м в БЦ "Ренессанс Плаза" (36 тыс. кв.м; класс А; ул. Марата, 69-71)	октябрь	"Larian Studios"	Ставки на объекте: от 2250 руб./кв.м в мес.
0,59 тыс. кв.м в БЦ "Чкаловский, 50" (21,16 тыс. кв.м; класс В+; Чкаловский пр., 50)	октябрь	IT-компания (иные данные не опубликованы)	Ставки на объекте: 1000-1400 руб./кв.м в мес.
1,2 тыс. кв.м в БЦ "Невский, 68" (8,5 тыс. кв.м; класс В+; Невский пр., 68)	ноябрь	"Яндекс"	Ставки на объекте: 1500-2500 руб./кв.м в мес.
6 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (30,4 тыс. кв.м; класс В+; ул. Проф. Попова, 37)	ноябрь	"Japan Tobacco International"	Ставки на объекте: 1800-2200 руб./кв.м в мес.

В 2019 году стало известно, что офисные площади в «Лахта центре» займет головная компания ПАО «Газпром». Стоимость активов АО «МФК «Лахта центр» оценили в \$ 2,5 млрд. Ввиду этого на текущий момент ведется поиск земельного участка для строительства офиса компании «Газпром нефть». Принять решение по выбору участка планируется до конца I квартала 2020 года. Компании потребуется порядка 120 – 150 тыс. кв. м офисных площадей, чтобы консолидировать все структуры в рамках будущей штаб-квартиры.

В 2019 году в сегменте коворкингов появился новый локальный игрок – сеть Page. Также запланирован запуск ряда интересных проектов. Сеть коворкингов «Практик» откроет три локации в Санкт-Петербурге, международная сеть коворкингов WeWork планирует выйти на рынок Петербурга.

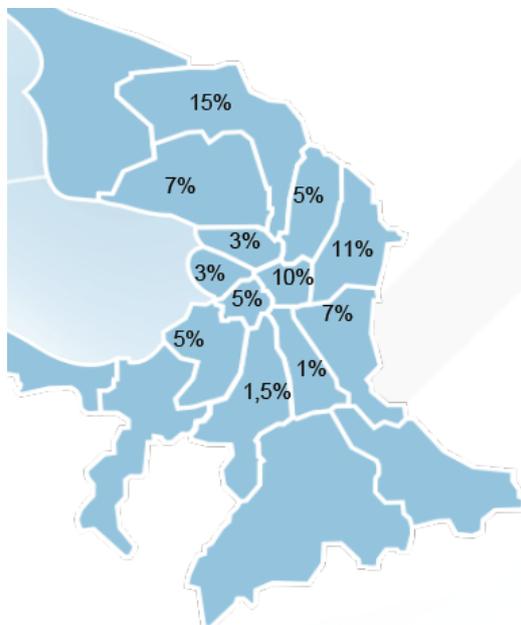
Общий объем рынка коворкингов сегодня составляет порядка 12 000 кв. м, который представлен как единичными проектами, так и сетевыми: Regus, Grow up, «Практик», «Офис М», «Циферблат».

### **Вакансия и ставки аренды на офисы в Санкт-Петербурге**

Общий уровень вакантных площадей на конец первого полугодия 2019 года в офисном сегменте Санкт-Петербурга составляет 5,5 %. Уровень вакансии в классе «А» составляет 7,8 %, уровень вакансии в классе «В»/«В+» – 3,2 %.

Эксперты управляющей компании «Профис Недвижимость» считают, что рост ставок аренды офисов класса С продолжится в 2019 году – такая ситуация сложится, в частности, в результате увеличения НДС. При этом и сейчас предложение в этом сегменте зачастую превышает по стоимости офисы класса В за счет востребованной мелкой нарезки. Наиболее популярными объектами считаются помещения площадью 50-100 кв. м.

Уровень вакантных офисов по районам Санкт-Петербурга



Географическая структура распределения спроса показала лидерство Московского и Петроградского районов, в которых зафиксирован наименьший уровень вакансии. 146 000 кв. м – суммарный объем свободных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга.

На конец первого полугодия 2019 года средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса «А» находится на 1 680 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ. Средний уровень ставок

аренды на офисные помещения класса «B»/«B+» находится на уровне 1 250 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и коммунальные услуги.

Динамика ставок аренды офисных площадей в Петербурге и уровень вакансии



Обзор подготовлен отделом исследований и консалтинга IPG.Estate

### Рынок офисной недвижимости

КЛАСС	ОБЪЕМ РЫНКА (GLA) КВ. М	ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	ПРИРОСТ (GLA) КВ. М	СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА РУБ. *
Класс А	1 072 000	2,9%	0	1 940
Класс В	2 029 000	7,2%	22 000	1 280

\* кв. м/мес., incl. НДС + операционные расходы

#### ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2019

класс А	-0,6 п.п.	<b>2,9%</b>
класс В	+0,7 п.п.	<b>7,2%</b>

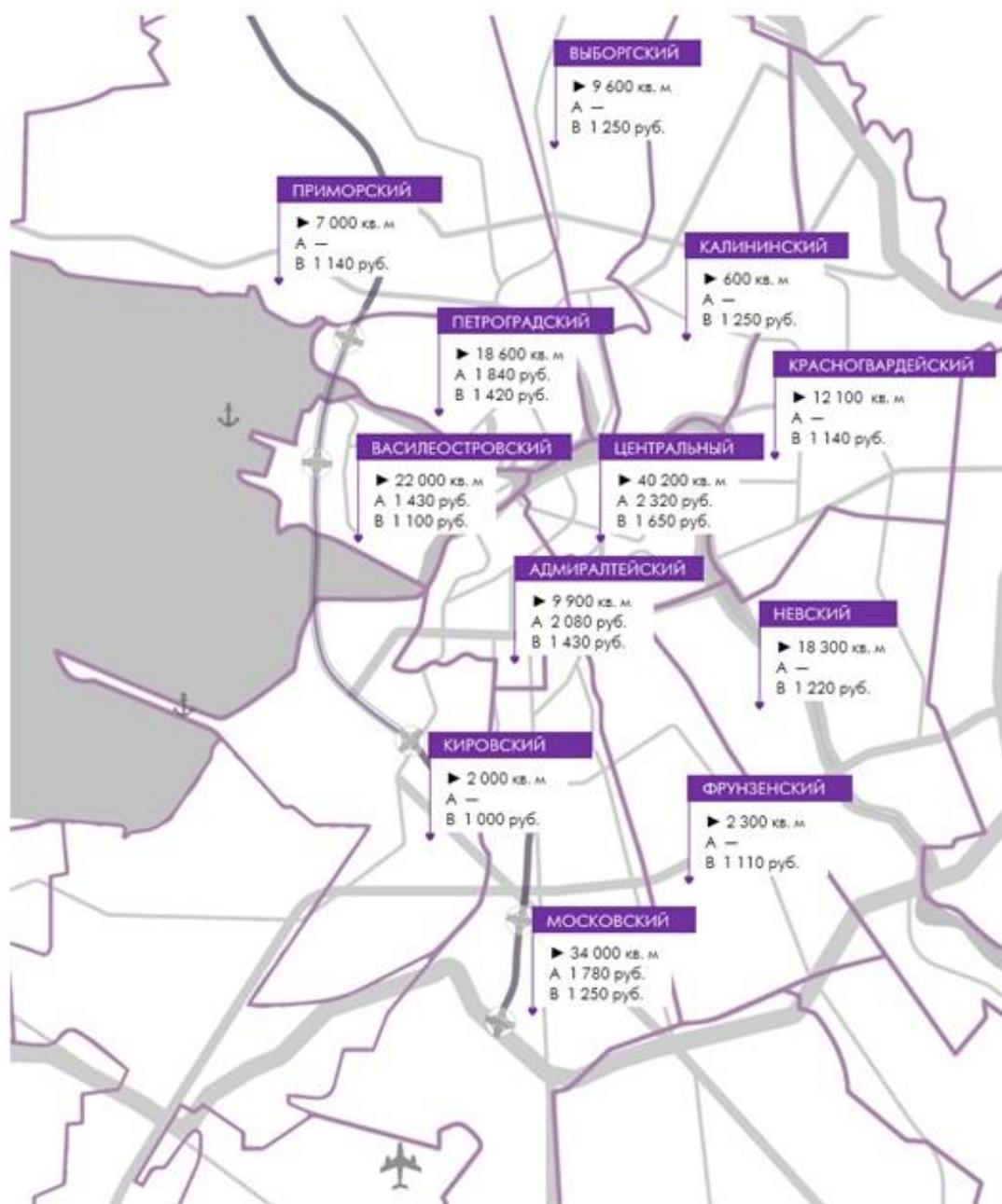
#### ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА\*

класс А	+0,0%	1 940 руб. *
класс В	+2,0%	1 280 руб.

\* кв. м/мес., incl. НДС + операционные расходы

\* Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

**Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 1 полугодия 2019 г.**



Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Вояжа Спасс", Смоленская наб., 76	"Броня Групп"	25 тыс. кв.м, класс B+, оранж-офис; реконструированная здания бывшей второй городской фабрики	1600 руб./кв.м в мес.		октябрь
"Дело", Митрофаньевское шоссе, 2, к. 9, лит. B	"Триана"	9 тыс. кв.м, аренда — 7 тыс. кв.м, класс B+, 2-4 этажа, реконструкция служебных корпусов Варшавского вокзала под лофты, охраняемый паркинг 37 м/м, вертикальная площадка	от 1700 руб./кв.м в мес.		октябрь
"Великолепие Голландия", Введенский ск., 4	"Ремонталес Девелопмент"	4,7 тыс. кв.м, в т.ч. аренда — 4 тыс. кв.м, класс А, реконструкция двухэтажного исторического здания с надстройкой мансарды и стропильством четырехэтажного корпуса во дворе	Экспертная оценка: 1700-2000 руб./кв.м в мес.		ноябрь
"Ленна", 8-я линия В.О., 25	"Практик"	6,5 тыс. кв.м, многофункциональный центр: коворкинг на 250 мест, фудмаркет, зона релакса, лекторий и т.д.	1500-2000 руб./кв.м в мес.		декабрь
ул. Тельмана, 2, с. 1	"РМ-Эстейт"	9 тыс. кв.м, 9 этажей, класс B			декабрь

### Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Технопарк Район", Пулковское шоссе, 40	Бизнес-центр	"Технопарк Санкт-Петербург"	3-я очередь, 22 тыс. кв.м, в т.ч. 17 тыс. кв.м — аренда-площадь, класс А, нап. работ — 2000 г.	2-2,5 млрд руб. (экоп. см.)	
"Транзит Блюз - 2", Пискаревская ул. / Петергофская ул. (в старом Невиндзавской ул.)	Бизнес-центр	"GHP Group"	40 тыс. кв.м, в т.ч. 25 тыс. кв.м — аренда-площадь, 9-10 эт. (напс. высота 31 м), подземный паркинг на 200 м/м	Экспертная оценка: ок. 4 млрд руб.	
Промысловый пр., между домами 68 и 70	Бизнес-центр	"JetBrain"	22-23 тыс. кв.м, 14 этажей, здание будет возведено между двумя корпусами апарт-отеля "Lobos Tower"	6 млрд руб.	2022
М. Митрофаньевская ул., 4Г	Бизнес-центр	"Ремонтно-механический комбинат"	20,1 тыс. кв.м, 10 этажей, высота 25 м, паркинг на 240 м/м, редевелопмент территории		
Раденская ул., 6А	Бизнес-центр	"Проект Р В"	Бизнес-центр в составе МСЦ; два корпуса 10-11 этажей, двухуровневый подземный паркинг		
ул. Мясникова, 22	Бизнес-центр	"МС-групп"	Бизнес-центр класса B у "Невской ратуши" на месте недострой, 14 тыс. кв.м, 7-9 этажей, подземный паркинг	1,4 млрд руб.	

### Тенденции рынка

Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей за квартал составил 64 тыс. кв.м, объем предложения на рынке качественных офисных площадей на конец периода составляет ок. 3 756 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 697,62 кв.м на 1 тысячу человек).

2. Чистое поглощение до недавнего времени происходило в основном за счёт площадей существующих объектов. Тем не менее, к концу года инвестиционный интерес к рынку офисной недвижимости вырос, кроме того были завершены несколько объектов средней площади, что позволило восполнить возможный дефицит офисных площадей.

3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составила 97,3%, для класса В — 95,1%. Стабильная величина вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт небольшого прироста новых офисных площадей, с одной стороны, и относительно незначительной величины спроса — с другой.

4. Средний уровень ставок растёт, но крайне медленно; на конец квартала данный показатель составляет для класса А — 1680-1880 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1170-1370 руб./кв.м в месяц. 5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,4-131,4 тыс./кв.м, арендных ставок — 890-990 руб./кв.м в мес.

6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,2%. II. Основные тенденции рынка:

1. После серьёзного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для

собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то в нынешнем году она выросла до 65%. Спрос на офисные помещения у предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.

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

3. Новое предложение на рынке практически отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А, а снижению доли свободных площадей, при этом быстрее всего заполняются крупные (от 1 000 кв.м) и относительно небольшие (200-300 кв.м) офисные блоки.

4. В то же время, впервые за последние два года число проектов на офисном рынке возросло, что говорит о возвращении интереса инвесторов к этому сектору.

5. По-прежнему наибольший спрос на офисные помещения предъявляют IT-компании. Их доля в общем объёме спроса составляет около трети. Также традиционно велика доля сделок, приходящаяся на структуры «Газпрома». Ещё один активный тип арендаторов — «fashion-операторы, следом идёт развлекательный сегмент, затем магазины товаров для детей.

6. Традиционно на рынке наиболее востребованы небольшие помещения (кабинеты) 10-50 кв.м и помещения свыше 1 000 кв.м, на объекты средней площади спрос постепенно падает.

7. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

### **Торговая недвижимость**

В 1 полугодии 2019 года на рынке торговой недвижимости было открыто два торговых центра, один гипермаркет и сдан в эксплуатацию один мебельный центр. По данным на конец июня 2019 года в торговых центрах вакантно около 4% площадей. Этот показатель стабилен с конца 2018 года.

За 9 месяцев 2019 года на рынке торговой недвижимости было открыто два торговых центра, два гипермаркета, и сдан в эксплуатацию один мебельный центр. По данным на конец сентября 2019 в торговых центрах вакантно около 3,5% площадей.

Класс	Объём рынка (GLA), м	Вакантные площади	Прирост (GLA), <sup>2</sup> м	Средняя арендная ставка, руб.*
А	1 081 000	3,6%	9 000	1 970
В	2 033 000	6,4%	26 500	1 280

\* кв. м/мес., вкл. НДС и операционные расходы

### **Рынок торговой недвижимости**

ОБЪЁМ РЫНКА (GLA) КВ. М	ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	ПРИРОСТ (GLA) КВ. М	АРЕНДНАЯ СТАВКА РУБ.*
4,12 млн	4%	129 000	6 500

\* кв. м/мес., вкл. НДС и операционные расходы

В четвёртом квартале 2019 года произошла одна, но значительная сделка, связанная с крупными торговыми объектами: продажа 49% юридического лица, владеющего ТЦ «Галерея» (Лиговский пр., 26-38, общая площадь 192 тыс. кв.м), компании «Mubadala Investment». По экспертной оценки сумма сделки могла составить 600-650 млн долл. США. В этом квартале были введены четыре достаточно крупных объекта, в том числе аутлет-центр «FASHION HOUSE Group St. Petersburg» (на пересечении КАД и Таллинского шос.) общей площадью 15 тыс. кв.м. Были заявлены два проекта, имеющих

отношение к рынку торговой и многофункциональной недвижимости, в том числе реновация территории фабрики «Скорострел» под общественно-деловое пространство, включая торговые площади. Конкретная функциональная разбивка площадей пока не уточняется. Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения в настоящее время ещё высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости также находится в стагнации. Большая часть инвестиций приходится не на строительство новых объектов, а реконструкцию, реновацию и/или реконцепцию уже существующих.



### Анализ предложения

По состоянию на конец сентября валовая арендопригодная площадь бизнес-центров класса А составила 1,081 млн м<sup>2</sup>, класса В – 2,033 млн м<sup>2</sup>.

В 1-3 кв. 2019 года были введены в эксплуатацию шесть офисных зданий, общей арендопригодной площадью 35,5 тыс. м<sup>2</sup>. Пять объектов относятся к спекулятивным офисным центрам (валовая GLA=32 тыс. м<sup>2</sup>).

В 2019 году ожидается ввод в эксплуатацию меньшего объема офисных площадей по отношению к предыдущему году (-29%). При этом доля спекулятивного строительства значительно превысит показатель 2018 года и будет сопоставима с объемом ввода 2017 года: более 100 тыс. м<sup>2</sup>.

В 1 полугодии 2019 года на рынке торговой недвижимости были открыты: торговый центр «Перрон», торговый комплекс «Индустриальный», гипермаркет «Лента» и был введен в эксплуатацию центр мебели и интерьера «Кубатура».

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2019

НАЗВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ТИП
Кубатура	110 000	Центр мебели и интерьера
Индустриальный	12 500	Торговый центр
Перрон	6 500	Торговый центр
Лента	5 300	Гипермаркет

Во втором полугодии ожидается открытие торгового центра «Спутник», аутлет-центра FASHION HOUSE и гипермаркета Лента. Валовая арендопригодная площадь трех проектов более 30 тыс. кв. м.

### Заполняемость и арендные ставки

В начале июля 2019 года вакантно 4% площадей в торговых центрах. Данный показатель остался на прежнем уровне, по сравнению с 2018 годом. При этом ротация арендаторов существенна. В 1 полугодии 2019 года не наблюдалось изменения среднего уровня запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах.

### Анализ спроса

В январе-мае 2019 года в Санкт-Петербурге объем оборота розничной торговли вырос на 0,8%, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года.

В первом полугодии происходило перераспределение сил ряда игроков рынка. Британский ритейлер Next закрыл все свои магазины в России. Продуктовые магазины «Полушка», «Лайм» и «Всенародный» также уходят с рынка. Ритейлер «Диета-18» закрыл все свои магазины.

Сохраняется тренд открытия демократичных точек общественного питания. Новые кофейни, фастфуды и бары, открывались как в торговых центрах, так и в помещениях формата street retail на основных торговых магистралях города с большим пешеходным трафиком.

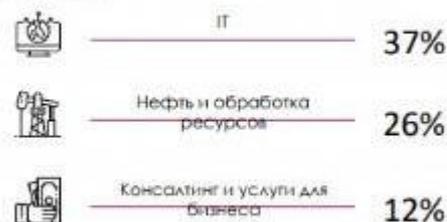
Основной спрос в первом полугодии формировали ИТ компании. На долю этого сектора приходится 37% арендованных офисных площадей.

Объем сделок по аренде офисных помещений за 9 месяцев 2019 года, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 75 тыс. м<sup>2</sup>.

ПРИМЕРЫ СПЕКУЛЯТИВНЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 4 КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА

Название	Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>
Business Box	15 700
Премьер лига, 3 очередь	15 000
Энерго, 2 очередь	11 600
Дом Пушкины	9 800
Дело	6 000
БЦ на Невском пр., д. 1	5 600
Renaissance Fontanka	3 400

СТРУКТУРА СДЕЛОК ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 ГОДА ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ



Источник: Maris, J Part of the CBRE Affinity network

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
49% компании, владеющей ТЦ "Галерея" (192 тыс. кв.м; Лиговский пр., 26-38)	октябрь/ноябрь	"Mubadala Investment"	Экспертная оценка: 600-650 млн долл. США

### Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, нагрузка	Дата ввода
Ильинская, 5	"State"	2 тыс. кв.м, 2 эт., многофункциональный комплекс районного масштаба	1500-3000 руб./кв.м в мес.	Загрузка 80%; "Вкусвилл", "Улыбка России"	октябрь
Тюшова ул., 14	"State"	Вторая очередь действующего ТК, 1,22 тыс. кв.м, 2 эт.	1400-1800 руб./кв.м в мес.		октябрь
"FASHION HOUSE Group St Petersburg", Талиженское шоссе / КАД	"Fashion House Group"	15 тыс. кв.м, outlet-центр, первая очередь		Trussardi, Kasper, Coors, US Polo, Raf Simons, Maccanotte, Gianfranco, Grimm, Wool и т.д.	ноябрь
"Днепр", ул. Дач. Требуца, 3, с. 1	"Днепр"	Гипермаркет спортивных товаров, 5 тыс. кв.м			декабрь

### Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объемы затрат	Дата ввода
Канторовское шоссе, район с ЖК "Янтра Кантри"	Торговый центр	"Русланд СП"	50 тыс. кв.м, районный ТЦ, в составе возможны фитнес-центр и продуктовый гипермаркет		
Территория фабрики "Скоринед" (Московские ворота)	Многофункциональное пространство	"Окта Групп"	Реновация территории (2 га земли, 31 тыс. кв.м улучшений) под общественно-деловое пространство (предварительно – ок. 48 тыс. кв.м). Предполагается организация торговли и офисных площадей, апартаментов и социальной инфраструктуры. Проект закрытого ВМФ "Лофт Инвест"		

### Заполняемость

За 9 месяцев 2019 не произошло существенного изменения объема вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга, в силу невысоких темпов прироста нового спекулятивного предложения.

На конец сентября 2019 года в офисных центрах класса А вакантно 3,6% площадей (около 38,7 тыс. м<sup>2</sup>).

В классе В вакантно 6,4% или в абсолютном выражении – 129,3 тыс. м<sup>2</sup>.

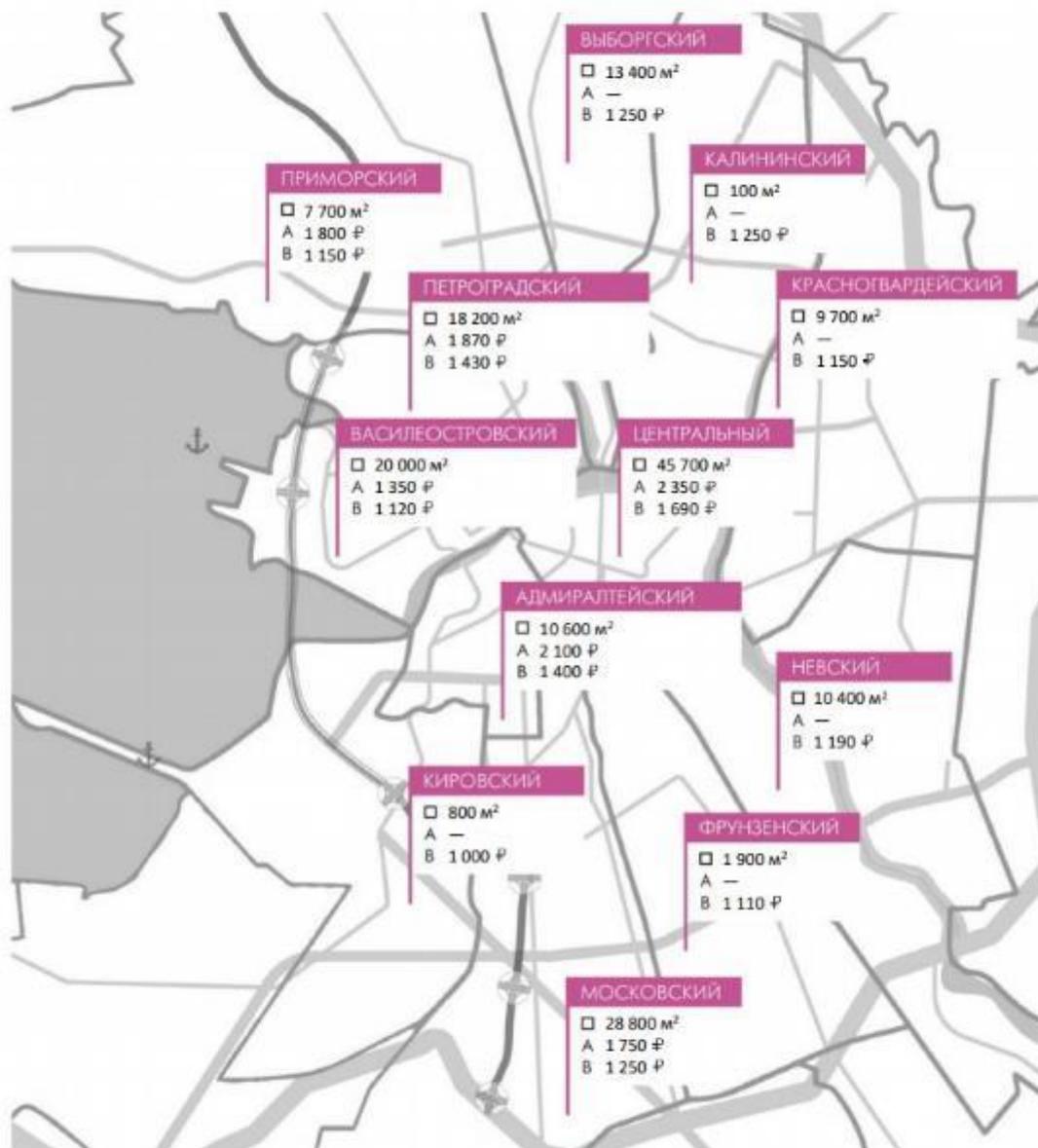
### Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября 2019 года составляет 1 970 рублей за м<sup>2</sup> в месяц, включая НДС и операционные расходы. За девять месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно возросла (+1,5%, исключая внутриквартальные колебания).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 280 рублей за м<sup>2</sup> в месяц, включая НДС и операционные расходы. Рост составил +2,0% по сравнению с декабрем 2018 года.

**ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА**

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Источник: Markt (Part of the CBRE Alliance Network)

Класс	Объем рынка, м²	Вакантные площади	Прирост, м	Арендная ставка, руб
A	2 107 000	3,3%	99 000	460-560
B	856 000	3,2%		

\*% м/мес., вкл. НДС и операционные расходы

**Тенденции рынка**

Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке на конец квартала составляет ок. 7 094 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 317,76 кв.м на тысячу человек), прирост за квартал — 23 тыс. кв.м.

2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,3%. Относительно небольшая величина заполняемости обеспечивается малыми объёмами ввода новых объектов.

3. На конец квартала арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3500–4000 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов — от 655 до 855 руб./кв.м в месяц.

4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 126,8-156,8 тыс./кв.м, арендных ставок — 1140-1440 руб./кв.м в мес.

5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 10,8%-11,5%.

## II. Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время проекты по строительству новых торговых объектов появляются нечасто. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время невысок, острого дефицита площадей на рынке пока нет.

2. Стабилен интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций.

3. На рынке постепенно растёт предложение в сегменте аутлетов. Так, помимо введённого в четвёртом квартале 2019 г. «FASHION HOUSE Group St. Petersburg», в 2020 г. ожидается ввод ещё двух крупных объектов: 1-й очереди «Fashion House Outlet Centre» и 3-й очереди «Outlet Village Пулково».

4. Снова стала расти доля свободных помещений в крупных торговых комплексах. Чаще всего она увеличивается за счёт ухода или сокращения присутствия крупных иностранных брендов. В то же время почти нулевой прирост новых площадей может создать условия для роста заполняемости в существующих объектах.

5. Если ранее наиболее активными арендаторами в торговых комплексах Санкт-Петербурга были операторы сферы развлечений, то в настоящий момент наибольший спрос наблюдается со стороны заведений общественного питания. Именно на них приходится самая большая доля в заключённых сделках по аренде помещений в 2019 году.

6. Ротация в основных торговых коридорах по итогам года почти не изменилась (по сравнению с прошлым годом). Доля незанятых площадей уменьшилась незначительно. И также осталась неизменной структура спроса: по-прежнему список арендаторов возглавляют заведения общественного питания, продовольственные магазины и бутики. При этом наименее востребованы помещения на Невском пр., в первую очередь из-за слишком высокой аренды.

7. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах. Долгое время повышенным спросом пользовались встроенные помещения в новостройках, однако основными арендаторами таких объектов были торговые сети и сети общепита, большинство из которых в настоящее время сокращают число своих точек. В итоге интерес сохраняется только к помещениям в непосредственной близости к станциям метрополитена или же с действительно высоким пешеходным трафиком, обеспеченным иными факторами.

## **Street Retail**

По итогам I полугодия 2019 г. суммарный объём площадей формата стрит-ритейл составил 596,5 тыс. м<sup>2</sup>. Средний размер помещения составил 110 м<sup>2</sup>. При этом 63% торговых точек, представленных на рынке стрит-ритейла Петербурга, арендуют помещения площадью менее 100 м<sup>2</sup>. 35% помещений располагаются на значимых магистралях центральных районов, а именно на Лиговском пр-те (13%), Садовой ул. (11%), Гороховой ул. (10%) и Среднем пр-те В. О. (10%). В основном подобные площади предпочитают бары, кофейни и булочные, небольшие магазины продуктов, аптеки и пр.

Помещения в диапазоне от 100–200 м<sup>2</sup> (26%) в основном располагаются на значимых торговых магистралях центральных районов (40%) и главных торговых магистралях города (34%).

Помещения площадью 100–500 м<sup>2</sup> часто рассматриваются ресторанами и кафе, банками, салонами красоты, магазинами одежды и обуви и др. Площади свыше 500 м<sup>2</sup> чаще всего интересны крупным компаниям, владеющим сетью ресторанов, магазинов или медицинских центров. По итогам I полугодия 2019 г. Структура профилей арендаторов не подверглась значительным изменениям. Тройка лидеров остается прежней – общественное питание (32%), продукты (12%), одежда (9%).

В течение I полугодия 2019 г. наблюдалась активность в сегменте продуктов. Так, после закрытий нескольких продуктовых сетей («Полушка», «Лайм» и пр.) на рынке Петербурга продолжила своё развитие московская сеть «ВкусВилл», которая активно стала открывать магазины как в центре города, так и в спальных районах. В последнее время на рынке стрит-ритейла набирает обороты тренд на здоровый образ жизни. Например, новая сеть экомаркетов «Культура есть» дебютировала в июне текущего года на ул. Ярослава Гашека, открыв там первую точку сети. Всего за I полугодие 2019 г. было открыто 63 продуктовых магазина (второе место в структуре открытий).

Основные показатели

Торговый коридор*	Средний размер помещения, м <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение доли вакантных площадей I пол. 2019 г./ II пол. 2018 г., п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные улицы	96,1	6,7	1,6 ▲	Общественное питание
Главные торговые магистрали города	135,1	7,0	1,9 ▲	Общественное питание
Значимые торговые магистрали центральных районов	106,1	7,3	0,1 =	Общественное питание
Крупные периферийные магистрали города	87,4	6,4	-3,5 ▼	Продукты
Локальные торговые улицы спальных районов	101,2	9,0	-1,8 ▼	Продукты

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

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

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

Крупные периферийные магистрали города – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объём жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Командантский пр-т, Просвещения пр-т.

Локальные торговые улицы спальных районов – улицы в густонаселенных спальных районах, где расположена преимущественно жилая застройка: Энтузиастов пр-т / Индустриальный пр-т, квартал «Балтийская Жемчужина», Оптиков ул. / Туристская ул.

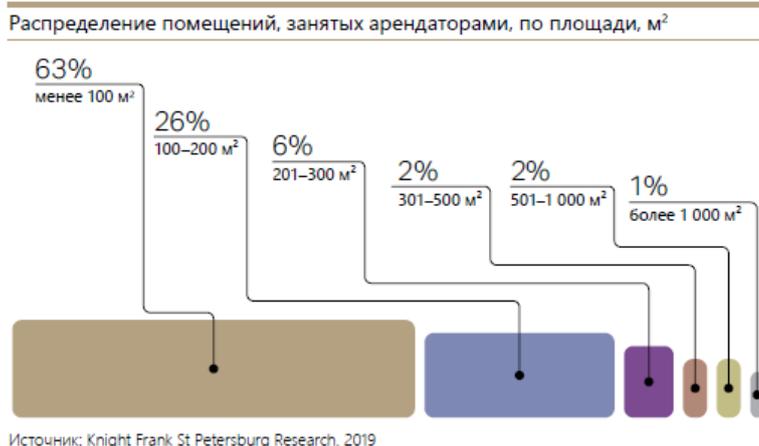
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Одним из самых главных событий I полугодия 2019 г. стало противостояние между жителями ул. Рубинштейна и владельцами заведений общественного питания. Во многих заведениях проводились проверки, результатом которых зачастую было вынесение решения о закрытии. Так, в конце 2018 г. были закрыты бары Varvaga и «Скобари», а уже в 2019 г. – кафе «Китайская квартира Брюса Ли», кофейня Surf Coffee и др. Со стороны арендаторов и собственников, в свою очередь, появились предложения пересмотреть действующие санитарные правила, которые распространяются на встроенные помещения, расположенные в жилых домах, в том числе там, где ранее не предполагалась коммерция.

Отчасти из-за сложившейся ситуации многие сети, например «Токио-Сити», McDonalds, «Контакт бар», не рассматривают в текущий период встроенные помещения в жилых домах.

Произошедшие изменения имели и положительный эффект. Так, за полгода в сегменте общественного питания активно стали развиваться ул. Некрасова, ул. Белинского, Басков пер. и др.

Одной из новых тенденций в Петербурге стала концепция создания фуд-холлов, т. е. концентрация в одном месте большого количества различных заведений общественного питания несетевых операторов. К примеру, летом 2019 г. в новом формате открылся Василеостровский рынок, где расположились как локальные, так и региональные торговые точки общественного питания. В ТРЦ «Сити-Молл» состоялось открытие первой фазы обновленного фудкорта. Осенью в ТРЦ «Галерея» планируют открыть фуд-холл от компании Eat Market, которая успешно запустила несколько проектов в Москве.



Несмотря на ситуацию, сложившуюся вокруг главной ресторанной улицы (ул. Рубинштейна), с начала года здесь открылись несколько новых мест. В том числе начал свою работу грузинско-итальянский ресторан «МА», было открыто кафе турецкой кухни Turkish Street Food. На месте ресторана Kit начал свою работу ресторан Pasaуа от команды гастробара «География». Всего на главной ресторанной улице было открыто 6 новых заведений общественного питания. В течение первого полугодия 2019 г. у рестораторов отмечался повышенный интерес к открытиям заведений национальной кухни. За последние несколько месяцев были запущены сразу несколько заведений, специализирующихся на русской кухне. Так, в Басковом пер., д. 2 начал функционировать ресторан Le Soupage. На наб. р. Фонтанки одновременно начали свою работу два новых заведения – «Гусары» от создателей сети «Хачапури и вино» (наб. р. Фонтанки, д. 40) и «Фонтанка 30» от создателя «Рюмочная №1» (наб. р. Фонтанки, д. 30). Кроме того, были открыты рестораны «Мейерхольд» (Марсово поле, д. 7), Petrov-Vodkin (Адмиралтейский пр-т, д. 6) и «Сафьян» (во дворе дома по Невскому пр-ту, д. 88). Активно появлялись заведения итальянской и грузинской кухонь. На Каменноостровском пр-те, д. 40 открылась пиццерия американского формата Pizzeria 1/6. На Суворовском пр-те, д. 15 открылся итальянский бар Darmagi.

### Структура открытий в I полугодии 2019 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Что же до грузинской кухни, то на Большом пр-те П. С., д. 47 владельцы сети ресторанов Rustaveli открыли новый проект – Georgian Family. На М. Садовой ул., д. 3 начал работу ресторан «Хачапури тетушки Мариико». Это сетевое заведение успешно работает в нескольких городах по всей стране. На ул. Жуковского, д. 28 после ребрендинга открылось кафе азиатского направления Yoki. Владельцы популярной сети «Буше» презентовали открытие своей первой раменной Chou Do (рамен –блюдо азиатской кухни на основе лапши), которая появилась в ТРЦ «Сити Молл». На Гороховой ул., д. 31 появилось паназиатское кафе «Подай Пад-Тай». Известный ресторатор Аркадий Новиков запустил новый ресторан с азиатской кухней Nama (Ковенский пер., д. 5).

Из закрытий: компания, владеющая сетью «Жан Жак Руссо», закрыла последнее заведение, работавшее в Санкт-Петербурге.

Что до открытий в других сферах стритритейла, то московская сеть салонов красоты Selfie дебютировала во вновь отреставрированном торговом доме «Пассаж». Марка одежды Liu Jo дебютировала в России – первый собственный бутик открылся в ТРЦ «Галерея». Также в Санкт-Петербурге появились магазины бренда Akhmadullina Dreams, расположившиеся в ТРЦ «Галерея» и в ТРЦ «ОхтаМолл».

#### Арендные ставки

В I полугодии 2019 г. средний показатель арендных ставок остался на уровне конца 2018 г. за исключением нескольких улиц. Так, в связи с повышенным интересом отмечена положительная динамика на ул. Некрасова, ул. Маяковского, ул. Жуковского, ул. Белинского и Литейном пр-те (в среднем на 7%). Также увеличение ставок отмечено в Петроградском районе, а именно на Большом пр-те П. С. и Каменноостровском пр-те, где ставки в среднем увеличились на 5%. Данная динамика связана с тем, что после перераспределения fashion-ритейлеров между тремя улицами – Большим пр-том П. С., Б. Конюшенной ул. и Староневским пр-том – Большой пр-т П. С. сохранил свои позиции как основной торговый коридор fashion-сегмента.

Границы ставок аренды остались без изменений. Минимальная – 1 300 руб./м2/мес. (пр-т Славы и локация Оптиков/Туристская), максимальная – 16 000 руб./м2/мес. (Невский пр-т).

### Уровень и динамика ставок аренды по основным торговым улицам\*

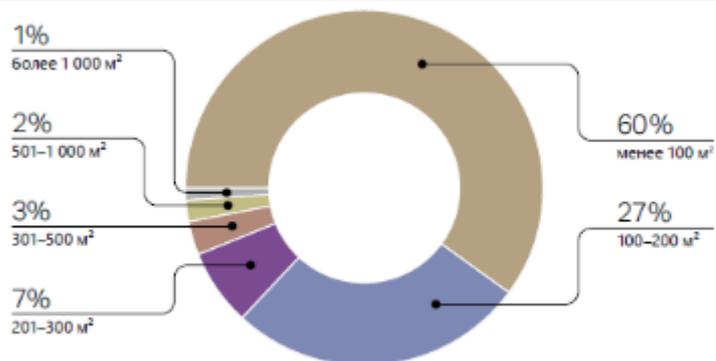
Улицы	Ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /мес.**
М. Садовая (п)	4 000–6 500 ▲
1-я Советская ул. (п)	2 000–3 300 ▲
Большой пр-т П. С.	2 200–5 200 ▲
Каменноостровский пр-т	1 600–5 200 ▲
Маяковского ул.	2 500–4 000 ▲
Загородный пр-т	2 700–4 500 ▲
Лиговский пр-т	1 800–6 000 ▲
Литейный пр-т	1 800–6 000 ▲
Некрасова ул.	2 300–4 000 ▲
Жуковского ул.	2 200–4 000 ▲
Белинского ул.	3 500–6 000 ▲
Казанская ул.	2 000–3 000 ▲
Восстания ул.	2 500–6 500 ▼

\* Динамика I пол. 2019 г. / II пол. 2018 г. Отражены только те улицы, где произошли изменения в ставках аренды.

\*\* Помещения средней площадью 100–200 м<sup>2</sup>, расположенные на 1-м этаже.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

### Распределение свободных помещений по диапазону площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Ротация по торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Структура профилей арендаторов в торговых коридорах

	Главные торговые магистрали города	Значимые торговые магистрали центральных районов	Крупные периферийные магистрали города	Локальные торговые улицы спальных районов	Пешеходные улицы
<b>Общественное питание</b>	<b>28%</b>	<b>35%</b>	11%	15%	<b>41%</b>
Продукты	8%	10%	14%	18%	6%
Одежда	12%	7%	4%	0%	8%
Банки. Микрофинансы	6%	3%	7%	1%	3%
Товары для дома	4%	2%	4%	3%	1%
Медицинские услуги	2%	1%	5%	7%	0%
Салон красоты	3%	4%	8%	11%	3%
Аптека. Оптика. Ортопедия	4%	4%	8%	7%	2%
Косметика и парфюмерия	3%	2%	1%	1%	1%
Строительные материалы	1%	1%	7%	3%	0%
Услуги. Фотоуслуги	2%	2%	3%	2%	4%
Книги. Канцелярия	1%	1%	1%	1%	3%
Обувь	2%	3%	2%	0%	4%
Ювелирные изделия	3%	2%	2%	0%	3%
Хобби	1%	1%	1%	1%	3%
Другое	13%	14%	16%	20%	12%
Свободно	7%	8%	6%	10%	6%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

## Прогноз

В связи с активным развитием сферы общественного питания продолжится формирование новых ресторанных локаций в центральной части города (ул. Некрасова, ул. Кирочная и т. д.). В спальных районах вакантные места продолжают занимать продуктовые магазины, булочные, банки и компании, ориентированные на оказание услуг. Прогнозируется увеличение доли региональных компаний, ввиду повышения интереса к рынку Петербурга. Например, до конца года планируется к открытию салон красоты московской сети премиум-класса Prive7 в Басковом пер., д. 2. Дополнительным вектором развития крупных периферийных магистралей города может стать открытие новых станций метро (ожидается к вводу 3 станции пятой линии метрополитена: «Проспект Славы», «Дунайская» и «Шушары»). Увеличение трафика повлечет за собой развитие прилегающих к станциям

территорий и будет являться значимым фактором увеличения предложения площадей на рынке стрит-ритейла.

**Источники информации:** <https://content.knightfrank.com/research/1213/documents/ru/ryнок-torgovykh-pomeshcheniy-sankt-peterburg-1-polugodie-2019-goda-6570.pdf>; [https://www.dp.ru/a/2019/07/01/Obzor\\_rinka\\_ofisnoj\\_nedvi](https://www.dp.ru/a/2019/07/01/Obzor_rinka_ofisnoj_nedvi);  
[https://spb.arendator.ru/articles/166319-obzor\\_rynka\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti\\_i\\_polugodie\\_2019/](https://spb.arendator.ru/articles/166319-obzor_rynka_kommercheskoj_nedvizhimosti_i_polugodie_2019/);  
[https://spb.arendator.ru/articles/167694-tendencii\\_rynka\\_v\\_sankt-peterburge\\_3\\_kvartal\\_2019/](https://spb.arendator.ru/articles/167694-tendencii_rynka_v_sankt-peterburge_3_kvartal_2019/)  
<https://www.shopolog.ru/news/obzor-rynka-torgovoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-po-itogam-pervogo-polugodiya>/[https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Retail\\_Market\\_Report\\_StPetersburg\\_Q3\\_2019\\_RUS](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Retail_Market_Report_StPetersburg_Q3_2019_RUS)

**В данной работе производится оценка нежилого помещения, относящегося к сектору недвижимости коммерческого назначения.**

Оценщиком был более подробно проанализирован рынок аренды нежилых помещений офисно-торгового назначения в г. Санкт-Петербурга, Приморского района площадью от 40 кв.м. до 140 кв.м., расположенные на первых этажах с отдельным входом.

Результаты анализа рынка Оценщика представлены далее.

**Таблица 4.6.**

**Анализ фактических сделок по аренде помещений**

№	Адрес	Стоимость, руб./мес за объект (с НДС)	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м в месяц	Источник
1	Оптиков ул., 47к1А	120 000	93,00	1 290	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/808256.html#photos2/photo2">https://www.emls.ru/fullinfo/5/808256.html#photos2/photo2</a>
2	Савушкина ул., 138	170 000	130,00	1 308	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/811472.html#photo2">https://www.emls.ru/fullinfo/5/811472.html#photo2</a>
3	Савушкина ул., 121	140 000	114,00	1 228	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/807517.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/807517.html</a>
4	Санкт-Петербург, Новосибирская улица, 10	83 000	43,50	1 908	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_43.5_m_1880484544">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_43.5_m_1880484544</a>
5	Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 20	150 000	125,00	1 200	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_125m_1-et_2_otdvh_naprotiv_sezon_5_min_1870039677#/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_125m_1-et_2_otdvh_naprotiv_sezon_5_min_1870039677#/#/</a>
6	Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, 10	130 000	110,00	1 182	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/110_kv.m._v_superprohodnom_meste_bez_komissii_1807246989">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/110_kv.m._v_superprohodnom_meste_bez_komissii_1807246989</a>
7	Санкт-Петербург, Богатырский пр-т, 8	120 000	65,00	1 846	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog_o_naznacheniya_65kv.m_1879672819">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog_o_naznacheniya_65kv.m_1879672819</a>
8	Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, 20	200 000	123,00	1 626	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_123_m_1872718877">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_123_m_1872718877</a>
9	Приморский район, метро Удельная, Новоколомяжский проспект 11	139 000	129,00	1 078	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/700221178.html#photos2">https://www.emls.ru/fullinfo/5/700221178.html#photos2</a>

10	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Новосибирская ул., 10	90 000	43,50	2 069	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/70/0222287.html?source=vas_map">https://www.emls.ru/fullinfo/5/70/0222287.html?source=vas_map</a>
11	Санкт-Петербург, Приморский район, Ланское шос., 14	74 958	93,00	806	<a href="https://www.bn.ru/detail/kommercheskaya/3409114/">https://www.bn.ru/detail/kommercheskaya/3409114/</a>
<b>Среднее значение</b>				<b>1 413</b>	
<b>Минимальное значение</b>				<b>806</b>	
<b>Максимальное значение</b>				<b>2 069</b>	

В расчетах учитываются аналоги, стоимость которых находится в среднем ценовом диапазоне.

**Таблица 4.7.**

**Анализ фактических сделок по продаже помещений**

№	Адрес	Стоимость, руб. (с НДС)	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Санкт-Петербург, Ланское ш., 14к1	9 500 000	93,00	102 151	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1851414996">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1851414996</a>
2	Санкт-Петербург, Ланское ш., 24кб	7 000 000	73,20	95 628	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.20_m_1820250547">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.20_m_1820250547</a>
3	Санкт-Петербург, Ланское ш., 22к1	7 750 000	82,10	94 397	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_82.1_m_1214907977#/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_82.1_m_1214907977#/#/</a>
4	Санкт-Петербург, Горная ул., 1к1	5 000 000	42,00	119 048	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_42_m_1880121867">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_42_m_1880121867</a>
5	Санкт-Петербург, Школьная ул., 5	5 500 000	76,00	72 368	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76_m_1605778019">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76_m_1605778019</a>
6	Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., 2	18 038 000	124,40	145 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_1863589719#/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_1863589719#/#/</a>
7	Санкт-Петербург, Парашютная ул., 34	19 500 000	130,50	149 425	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130.5_m_1901188619">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130.5_m_1901188619</a>
8	Санкт-Петербург, 2-я Никитинская ул.	31 992 000	266,60	120 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tihom_meste_primorskogo_rayona_1866636347">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tihom_meste_primorskogo_rayona_1866636347</a>
<b>Среднее значение</b>				<b>112 252</b>	
<b>Минимальное значение</b>				<b>72 368</b>	
<b>Максимальное значение</b>				<b>149 425</b>	

В расчетах учитываются аналоги, стоимость которых находится в среднем ценовом диапазоне.

**Ликвидность объекта**

Ликвидность – способность актива быть проданным быстро с минимальными денежными потерями, связанными со скоростью реализации. Под сроком экспозиции (реализации) понимается

период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам<sup>4</sup> реализации<sup>5</sup> ликвидность имеет следующие градации<sup>6</sup>:

Уровень ликвидности	Высокий	Средний	Низкий
Примерный срок реализации, месяцы	1-2	3-6	7-18

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик использовал информацию справочника оценщика недвижимости: «Сборник рыночных корректировок», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, табл. 1.4.1

СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.4.1

**Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
<b>2</b>	<b>Торговые</b>										
	Иркутск	4...6	-	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7	
	Киров	4...7	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4	
	Москва	4...7	3...5	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	4...7	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8	
<b>3</b>	<b>Офисные</b>										
	Москва	4...8	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10		
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12		
	Иркутск	6...8	-	-	-	3...5	4...6				
	Санкт-Петербург	5...7	5...9	4...8	4...7	5...8	7...10				
<b>4</b>	<b>Гостиницы</b>										
	Москва	8...10	8...10	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14		
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...1	7...9	8...10	8...12	9...11	9...12		8...16		

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Местоположение объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и в границах района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

<sup>4</sup> Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

<sup>5</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

<sup>6</sup> Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО, ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АКЦИЙ, ДОЛЕЙ УСТАВНОГО/СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА. Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.

Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит 5 месяцев.

#### **4.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Основные ценообразующие факторы, присущие объектам коммерческой недвижимости, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

##### **Качество права/обременение права**

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

При этом, отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять около 5-25% в зависимости от срока договора аренды и может быть рассчитано как отношение срочного и бессрочного аннуитета.

Более подробное описание расчета величины влияния данного ценообразующего фактора представлено в соответствующем разделе Отчета.

##### **Условия финансирования**

Под фактором «Финансовые условия» подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

### **Условия продажи**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

### **Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).**

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

### **Снижение цены в процессе торгов**

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

### **Местоположение**

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Для объектов, расположенных в г. Москве вводится корректировка на местоположение по двум факторам, учитывающим локальное расположение и удаленность от станции метро. Значения корректировки по данному фактору могут достигать 30%.

### **Общая площадь**

При расчете арендной ставки - практика сдачи таких площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения как по частям, так и полностью. В рамках одного объекта-аналога также предлагаются различные по размеру площади по единой ставке, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

### **Этаж расположения**

Фактор учитывает различия в стоимости объектов, расположенных на первых этажах зданий, и объектов, расположенных на этажах выше/ниже первого.

Размер корректировки зависит от распределения площадей объекта по этажам.

### **Наличие отдельного входа**

Фактор учитывает различия в стоимости объектов, имеющих отдельный вход к объектам без отдельного входа.

### **Внутренняя отделка помещений**

Наиболее важный фактор для оценки объектов недвижимости.

Корректировка вводилась на основании данных по корректирующим коэффициентам по ставкам аренды офисно-торговых объектов в зависимости от их состояния согласно данным «Справочника оценщика недвижимости». Более подробное описание расчета величины влияния данного ценообразующего фактора представлено в соответствующем разделе Отчета.

### **Доступность посещения**

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению.

Данный фактор в значительной степени влияет на величину арендной ставки за пользование торговыми помещениями, поскольку возможность свободного доступа или его ограниченность напрямую влияет на размер выручки, которую планирует получить арендатор, и является не маловажным при выборе торговых площадей.

## 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка недвижимости включает анализ наиболее эффективного использования объекта, определение стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

### 5.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается нежилое помещение, являющееся частью здания, расчет стоимости воспроизведения лишь части здания будет некорректным, кроме того, на величину ставки арендной платы при сдаче помещений в аренду оказывают влияние различные факторы, которые учитываются в других подходах, но не учитываются в затратном подходе, в связи с этим затратный подход не применялся.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Основное содержание обоих методов составляет преобразование доходов от эксплуатации объекта оценки в показатель текущей (приведенной) стоимости.

Доходный подход для определения стоимости объекта использовался ввиду наличия достаточной и достоверной информации о возможном доходе и эксплуатационных расходах, связанных с объектом оценки

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты-аналоги или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сведения по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов отсутствуют в открытом доступе, а также, зачастую, не соответствуют фактическим условиям и результатам осуществления в связи с высокой долей теневых сделок на рынке недвижимости. При отсутствии достоверных сведений по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов, практика оценки допускает применение цен предложения с учетом корректировок на средний уровень уторговывания.

Рынок сдачи в аренду помещений торгово-офисного назначения в г. Санкт-Петербурга имеет уровень развития, достаточный для выявления определенных ценообразующих зависимостей на данном сегменте рынка.

Сведения о сдаче в аренду (предложений о сдаче в аренду) объектов коммерческого назначения, сопоставимых с объектом оценки, на рынке присутствовали в количестве, достаточном для подбора объектов-аналогов, необходимых для расчета. Таким образом, в рамках данной работы рыночная стоимость объекта оценки определена Оценщиком с использованием методов сравнительного подхода.

**Вывод:** По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объекта оценки применить следующие методы к оценке:

- Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода;
- Метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

## 5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### Процедура метода сравнения продаж

Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом заключается в последовательном выполнении следующих этапов:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре. На этом этапе составлена таблица с полным описанием объектов сравнения;
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;

- Обработка данных с целью определения цены, по которой объекты сравнения были бы проданы на дату оценки. При этом определяются и вносятся поправки по всем элементам сравнения.
- Сведение откорректированных значений цен объектов аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

### **Выбор объектов-аналогов**

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

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.), 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».

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.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов  $y_i$ , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где  $y_i$  – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

$x_i$  – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

$C_i$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога до корректировок;

$C_{ki}$  – удельная стоимость  $i$ -го объекта-аналога после корректировок;

$a$  – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left( P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P<sub>i</sub> – цена i-го аналога;

ΔP<sub>ij</sub> – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

W<sub>i</sub> – весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

### Информация об объектах-аналогах представлена в Таблице 8.

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_1863589719#/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_1863589719#/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.20_m_1820250547">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.20_m_1820250547</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1851414996">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1851414996</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_42_m_1880121867">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_42_m_1880121867</a>
Дата предложения	24 января 2020 г.	30 января 2020 г.	28 января 2020 г.	17 февраля 2020 г.
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Статус населенного пункта	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения
Адрес	Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., 2	Санкт-Петербург, Ланское ш., 24к6	Санкт-Петербург, Ланское ш., 14к1	Санкт-Петербург, Горная ул., 1к1
Территориальные зоны в пределах города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Метро/ж.д. станция	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Удельное
Удаленность от метро, мин.	5	27	15	20
Расположение относительно "красной линии"	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Наличие НДС в стоимости	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Цена предложения, руб. без НДС/мес за объект (с НДС)	18 038 000	7 000 000	9 500 000	5 000 000
Цена предложения, руб. без НДС/мес за объект (с НДС)	18 038 000	7 000 000	9 500 000	5 000 000
Площадь объекта	124,4	73,2	93	42,0
Этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж
Цена предложения, руб./ кв.м.	145 000	95 628	102 151	119 048
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет	нет
Качество отделки	среднее состояние	требует ремонта	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип объекта (встроенное/отдельностоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Тип площади (место/кв.м)	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь
Наличие отдельного входа	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

### Обоснование корректировок

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г., стр. 279, табл. 168). В данном расчете применяется корректировка равная **среднему значению диапазона активного рынка** в размере 10,3%.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

#### Корректировка на местоположение

Для объектов коммерческой недвижимости основными составляющими фактора местоположения также рассматриваются положение в ценовых зонах города. Классификация типовых территориальных зон и территориальных зон в пределах города определены согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2018 г., 368 с.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 14

цены	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

**Классификация типовых территориальных зон в пределах города**

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 47

цены	аналог						
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

Корректировка на «красную линию»

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г., табл. 59).

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 60.

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

Корректировка на удаленность от станций метрополитена

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Санкт-Петербург

Таблица 73

Расстояние до станции метро	Цены		
	<10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,14	1,26
10-20 минут пешком	0,88	1,00	1,10
20-30 минут пешком	0,79	0,91	1,00

Корректировка на тип парковки.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Таблица 88

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

Корректировка на доступ к объекту.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 92.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87

Корректировка на площадь (масштаб).

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в Сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г.)

Санкт-Петербург

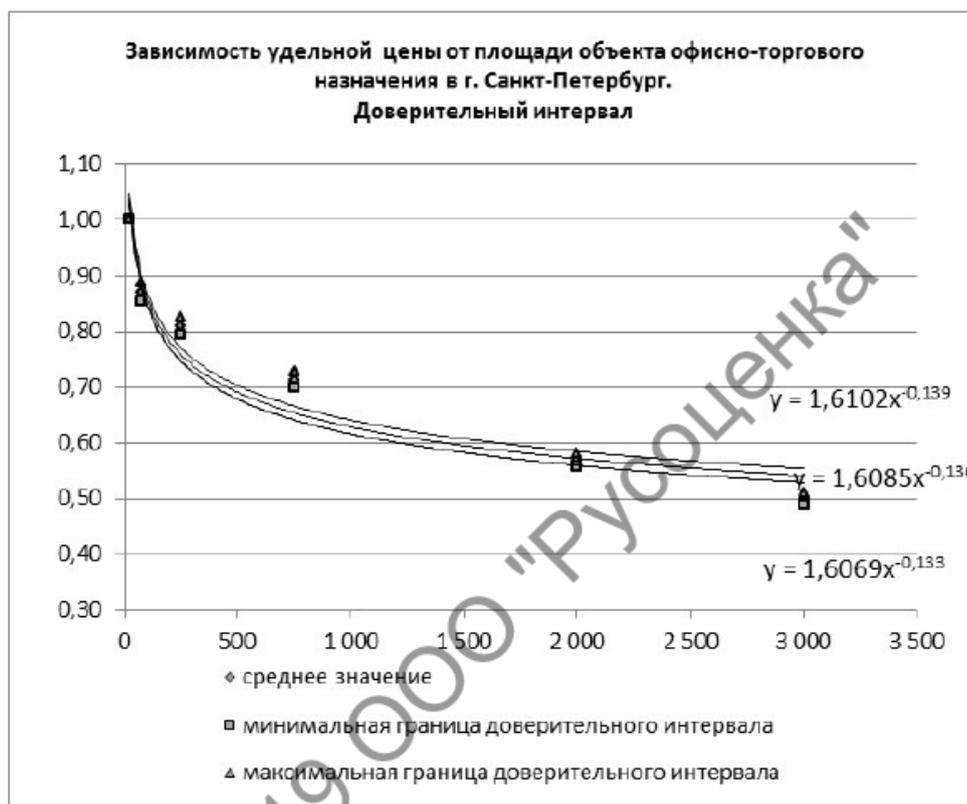


Рис. 52<sup>16</sup>

Корректировка на тип объекта.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на этаж.

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в Сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г.)

Санкт-Петербург

Таблица 114

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,27	1,36
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,09	1,18
	цоколь	0,79	0,92	1,00	1,08
	подвал	0,73	0,85	0,93	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Таблица 123

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

Корректировка на физическое состояние здания.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Корректировка на качество отделки.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16		0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Корректировки на передаваемые права, на условия аренды, на условия финансирования, на условия продажи, на дату предложения не вводились, т.к. условия равные.

**Таблица 5.9**

**Расчет рыночной стоимости объекта**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации		<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_1863589719#/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_1863589719#/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.20_m_1820250547">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.20_m_1820250547</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1851414996">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1851414996</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_42_m_1880121867">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_42_m_1880121867</a>
Дата предложения	Дата оценки: <b>16.03.2020</b>	24 января 2020 г.	30 января 2020 г.	28 января 2020 г.	17 февраля 2020 г.
Права на недвижимость	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	Типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Статус населенного пункта	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения
Адрес	г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н	Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., 2	Санкт-Петербург, Ланское ш., 24к6	Санкт-Петербург, Ланское ш., 14к1	Санкт-Петербург, Горная ул., 1к1
Территориальные зоны в пределах города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Метро/ж.д. станция	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Удельное
Удаленность от метро, мин.	23	5	27	15	20
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Наличие НДС в стоимости	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Цена предложения, руб. без НДС/мес за объект (с НДС)		18 038 000	7 000 000	9 500 000	5 000 000
Цена предложения, руб. без НДС/мес за объект (с НДС)		18 038 000	7 000 000	9 500 000	5 000 000
Площадь объекта	73,10	124,4	73,2	93	42,0
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж
Цена предложения, руб./ кв.м.		145 000	95 628	102 151	119 048
Наличие витринного остекления	да	нет	нет	нет	нет
Качество отделки	среднее состояние	среднее состояние	требует ремонта	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная

Доступ к объекту	Свободный доступ				
Тип объекта (встроенное/отдельностоящее)	Встроенное помещение				
Тип площади (место/кв.м)	Основная площадь				
Наличие отдельного входа	Есть отдельный вход				
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Торг		Возможность торга не ограничивается			
Корректировка на торг		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190
Права на недвижимость	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190
Условия финансирования	Типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190
Условия продажи	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190
Дата предложения	Дата оценки: 16.03.2020	24 января 2020 г.	30 января 2020 г.	28 января 2020 г.	17 февраля 2020 г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190
Статус населенного пункта	областной центр, город федерального значения				
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190

Местонахождение в пределах города	г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н	Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., 2	Санкт-Петербург, Ланское ш., 24к6	Санкт-Петербург, Ланское ш., 14к1	Санкт-Петербург, Горная ул., 1к1
Территориальные зоны в пределах города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		129 340	85 301	91 118	106 190
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная стоимость		161 675	106 626	113 898	132 738
Метро/ж.д. станция	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Черная речка	м. Удельное
Пешком до метро, мин	23	5	27	15	20
Корректировка на расстояние до метро		-13,00%	0,00%	-1,00%	-1,00%
Скорректированная стоимость		140 657	106 626	112 759	131 411
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%	0
Скорректированная стоимость		140657,25	106626,68	112758,87	131 411
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	0,00%	0
Скорректированная стоимость		140 657	106 626	112 759	131 411
Площадь объекта	73,1	124,4	73,2	93	42
Корректировка на площадь объекта		5,29%	0,01%	2,36%	-5,23%
Скорректированная стоимость		148 102	106 640	115 423	124 533
Тип объекта (встроенное/отдельстоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		148 102	106 640	115 423	124 533

Тип площади (место/кв.м)	Основная площадь				
Корректировка на тип площади		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		148 102	106 640	115 423	124 533
Этаж расположения объекта	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,00%	0,00%	27,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		148 102	106 640	146 588	124 533
Наличие отдельного входа	Есть отдельный вход				
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		148 102	106 640	146 588	124 533
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		148 102	106 640	146 588	124 533
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	требует ремонта	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки		0,00%	16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		148 102	123 702	146 588	124 533
Наличие витринного остекления	да	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринного остекления		9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Скорректированная стоимость		161 431	134 835	159 781	135 741
Общая валовая коррекция		52,29%	50,01%	64,36%	40,23%
Валовая коррекция по всем объектам		206,90%	206,90%	206,90%	206,90%
Весовой коэффициент		0,249	0,253	0,230	0,269
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.				147 432	
Стоимость объекта оценки, руб.				10 777 252	

Таким образом, стоимость объекта, определенная в рамках доходного подхода, составляет **10 777 252** руб. с НДС

### 5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

#### Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

В случае, если объектом оценки является не стоимость объекта недвижимости, а его арендная ставка, расчет арендной ставки проводится методом сравнительных продаж по арендным ставкам объекта без проведения процедуры капитализации или дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации проводится в следующем порядке:

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, как произведение арендной ставки на площадь объекта:

$$ПВД = АС \times S, \quad (\text{формула 5.2})$$

где ПВД – потенциальный валовой доход;

АС – арендная ставка;

П – площадь объекта.

2. Определяется действительный валовой доход, как уменьшенный на величину потерь потенциальный валовой доход:

$$ДВД = ПВД \times (1 - П), \quad (\text{формула 5.3})$$

где ДВД – действительный валовой доход;

П – коэффициент потерь, %.

3. Рассчитывается чистый валовой доход, как уменьшенный на величину операционных расходов действительный валовой доход:

$$ЧВД = ДВД - ОР, \quad (\text{формула 5.4})$$

где ЧВД – чистый валовой доход;

ОР – операционные расходы.

4. Определяется стоимость объекта оценки:

$$С = ЧВД / R', \quad (\text{формула 5.5})$$

где С – стоимость объекта недвижимости;

R' – ставка капитализации;

g – темпы роста чистого валового дохода.

#### Расчет права пользования и владения методом, обратным методу прямой капитализации

В случае, если объектом оценки является не стоимость объекта недвижимости, а его арендная ставка, расчет арендной ставки проводится путем проведения процедуры, обратной процедуре капитализации, приведенной выше (в параграфе затратного подхода).

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации проводится в следующем порядке:

1. Определяется чистый валовой доход, как произведение стоимости объекта на его ставку капитализации:

$$\mathbf{ЧВД = С \times R'}, \quad (\text{формула 5.6})$$

где  $C$  – стоимость объекта недвижимости;

$R'$  – ставка капитализации.

2. Рассчитывается действительный валовой доход, как сумма чистого валового дохода и операционных расходов объекта:

$$\mathbf{ДВД = ЧВД + ОР}, \quad (\text{формула 5.7})$$

где  $ДВД$  – действительный валовой доход;

$ОР$  – операционные расходы.

3. Определяется потенциальный валовой доход, как сумма действительного валового дохода и потерь от недозагрузки площадей, потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы:

$$\mathbf{ПВД = ДВД / (1 - П)}, \quad (\text{формула 5.8})$$

где  $ПВД$  – потенциальный валовой доход;

$П$  – коэффициент потерь, %.

4. Определяется арендная ставка как частное от деления потенциального валового дохода на площадь объекта:

$$\mathbf{АС = ПВД / S}, \quad (\text{формула 5.9})$$

где  $АС$  – арендная ставка;

$S$  – площадь объекта.

### **5.3.1. Расчет арендной ставки Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода**

Анализ рынка недвижимости показал наличие достаточного количества качественной рыночной информации, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

С целью подбора объектов-аналогов при определении стоимости объекта Оценщиком было проведено исследование рынка недвижимости.

В результате исследований обнаружены публичные оферты, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим характеристикам.

#### **Подбор сопоставимых аналогов объекта недвижимости**

Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период максимально приближенный к дате оценки. При подборе объектов-аналогов Оценщик учитывал критерий – сдача в аренду встроенных помещений.

Далее представлены скриншоты объектов-аналогов.

Определение рыночной стоимости арендной платы представлено далее.

### Обоснование корректировок

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г., стр. 279, табл. 168). В данном расчете применяется корректировка равная **среднему значению диапазона активного рынка** в размере 9,2%.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

#### Корректировка на местоположение

Для объектов коммерческой недвижимости основными составляющими фактора местоположения также рассматриваются положение в ценовых зонах города. Классификация типовых территориальных зон и территориальных зон в пределах города определены согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». – Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2018 г., 368 с.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**  
Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 15

ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

**Классификация типовых территориальных зон в пределах города**

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

Таблица 48

ставки	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,13	1,23	1,34	1,58	1,36
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,39	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,28	1,10
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,18	1,01
	V	0,63	0,72	0,78	0,85	1,00	0,88
	VI	0,74	0,83	0,91	0,99	1,16	1,00

Корректировка на «красную линию»

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г., табл. 59)

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 60.

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

Корректировка на удаленность от станций метрополитена

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Санкт-Петербург

Таблица 74

Расстояние до станции метро	Арендные ставки			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,06	1,21	1,22
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,14	1,15
10-20 минут пешком	0,83	0,88	1,00	1,01
20-30 минут пешком	0,82	0,87	0,99	1,00

Корректировка на тип парковки.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Таблица 88

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

Корректировка на доступ к объекту.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

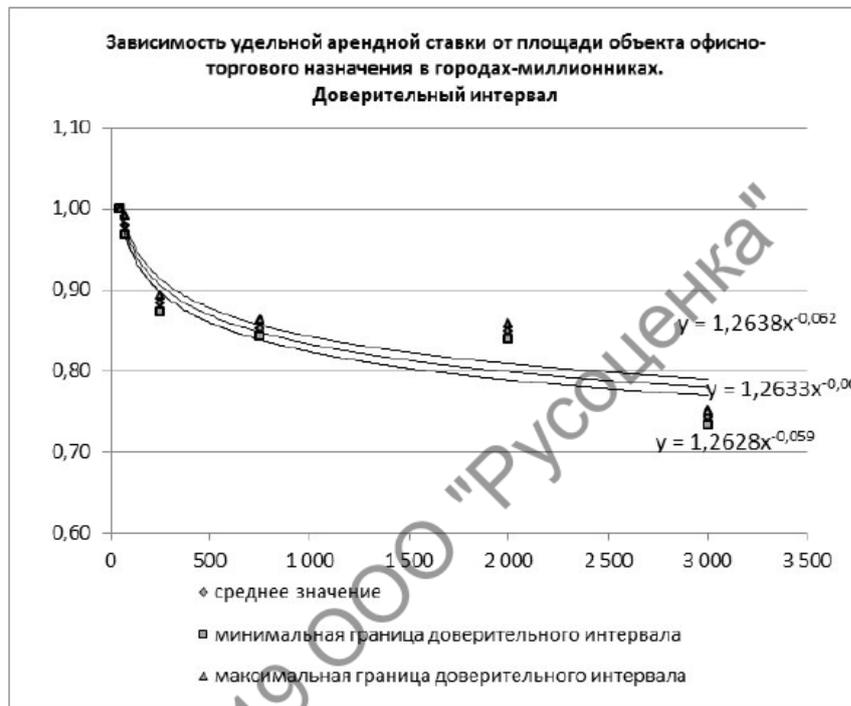
Таблица 92.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87

Корректировка на площадь (масштаб).

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в Сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г.)

Санкт-Петербург



Корректировка на тип объекта.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на этаж.

Определение значений корректировок данного вида принято на основании результатов исследований, представленных в Сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г.)

Санкт-Петербург

Таблица 114

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,27	1,36
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,09	1,18
	цоколь	0,79	0,92	1,00	1,08
	подвал	0,73	0,85	0,93	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Таблица 123

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

Корректировка на физическое состояние здания.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Корректировка на качество отделки.

Корректировка вводится на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость».

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Корректировки на передаваемые права, на условия аренды, на условия финансирования, на условия продажи, на дату предложения не вводились.

**Таблица 5.10**

**Определение рыночной стоимости аренды**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/807517.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/807517.html</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/811472.html#photo2">https://www.emls.ru/fullinfo/5/811472.html#photo2</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_125m_1-et_2_otdvh_naprotiv_sezon_5_min_1870039677#/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_125m_1-et_2_otdvh_naprotiv_sezon_5_min_1870039677#/</a>
Дата предложения	Дата оценки: <b>16.03.2020</b>	17 февраля 2020 г.	11 февраля 2020 г.	11 февраля 2020 г.
Права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Статус населенного пункта	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения
Адрес	г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н	Савушкина ул., 121	Савушкина ул., 138	Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 20
Территориальные зоны в пределах города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Метро/ж.д. станция	м. Черная речка	м. Беговая	м. Беговая	м. Пионерская
Удаленность от метро, мин.	23	16	10	7
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Наличие НДС в стоимости	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Цена предложения, руб./мес за объект		140 000	170 000	150 000
Цена предложения, руб. с НДС/мес за объект		140 000	170 000	150 000
Площадь объекта	73,10	114	130	125
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Цена предложения, руб. с НДС/мес/ кв.м.		<b>1 228</b>	<b>1 308</b>	<b>1 200</b>
Наличие КУ и ЭР	не включены	не включены	не включены	не включены
Наличие витринного остекления	да	нет	нет	нет
Качество отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требует ремонта
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип объекта (встроенное/отдельстоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Тип площади (место/кв.м)	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь
Наличие отдельного входа	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается

Корректировка на торг		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость		1 115	1 187	1 090
Права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1 115	1 187	1 090
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1 115	1 187	1 090
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1 115	1 187	1 090
Дата предложения	16.03.2020	12.01.2020 г.	06.01.2020 г.	09.01.2020 г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1 115	1 187	1 090
Статус населенного пункта	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения	областной центр, город федерального значения
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1 115	1 187	1 090
Местонахождение в пределах города	г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н	Савушкина ул., 121	Савушкина ул., 138	Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 20
Территориальные зоны в пределах города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1115,09	1187,38	1089,60
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1115,09	1187,38	1089,60
Метро/ж.д. станция	м. Черная речка	м. Беговая	м. Беговая	м. Пионерская
Пешком до метро, мин	23	16	10	7
Корректировка на расстояние до метро		-1,00%	-1,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость		1103,94	1175,51	947,95
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1103,94	1175,51	947,95
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость		1103,94	1175,51	947,95
Площадь объекта	73,1	114	130	125
Корректировка на площадь объекта		2,70%	3,51%	3,27%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	978,96
Тип объекта (встроенное/отдельностоящее)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	978,96
Тип площади (место/кв.м)	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь
Корректировка на тип площади		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	978,96
Этаж расположения объекта	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	978,96
Наличие отдельного входа	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	978,96
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	978,96
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требует ремонта
Корректировка на состояние отделки		0,00%	0,00%	16,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	1135,60
Коммунальные и эксплуатационные расходы	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы, руб.кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		1133,77	1216,83	1135,60
Наличие витринного остекления	да	нет	нет	нет
Корректировка на наличие витринного остекления		9,00%	9,00%	9,00%
Скорректированная стоимость		1235,81	1326,34	1237,80
Общая валовая коррекция		12,70%	13,51%	41,27%
Валовая коррекция по всем объектам		67,49%	67,49%	67,49%
Весовой коэффициент		0,406	0,400	0,194
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб. (с НДС)		1 272		

Таким образом, величина арендной платы для объекта оценки составляет 1 840 руб./кв.м в месяц с НДС.

### Арендопригодная площадь объекта

В данном случае в качестве арендопригодной площади, принята общая площадь объекта оценки.

### Свободные помещения и недополученные арендные платежи.

Потенциальный валовый доход - суммарная арендная плата, которая была бы получена, если бы объекты недвижимости были полностью заняты все время. Из данной суммы должны быть вычтены потери, связанные с ожидаемой недозагрузкой площадей - если такая ситуация прогнозируется.

### Коэффициент загрузки площадей

Как правило, собственнику вновь построенного объекта требуется определенный промежуток времени для поиска потенциальных арендаторов, что обуславливает недозагрузку объекта недвижимости, а для действующих объектов недозагрузка обусловлена сменяемостью арендаторов помещений. Уровень загрузки обусловлен рядом факторов: месторасположение объекта, его техническое состояние, условия аренды и т.п.

При определении коэффициента о недозагрузке, оценщик основывался на данных Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., величина принята в размере 4,8%.<sup>7</sup>

## **Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%

Потери от неплатежей. Данная величина введена для учета потерь, которые возникают у владельца недвижимости из-за несвоевременности платежей арендаторов. Как правило, арендная плата носит авансовый характер, поэтому величина потерь от неполучения платежей принята на уровне 0%.

### Действительный валовый доход

Действительный валовый доход - сумма, остающаяся, после того как из потенциального валового дохода вычтен процент недозагрузки помещений и недополученные арендные платежи.

### Текущие операционные расходы.

<sup>7</sup> <http://cwrussia.ru/analytics/>

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости;
- Расходы на комплексную уборку;
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности;
- Расходы на страхование объектов;
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) - это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов - поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних - оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$ОР = Упос. + Упер. + Рзам., \text{ где}$$

Упос. - условно постоянные операционные расходы;

Упер. - условно переменные операционные расходы;

Рзам. - резерв на замещение.

Резерв на замещение - ресурс на отложенный ремонт.

Величина операционных расходов принята в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. 2018 г.) и в размере 17,9%.

**Границы расширенного интервала значений расходов  
на содержание объекта в процентах от потенциального  
валового дохода**

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

Определение чистого операционного дохода и расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Чистый операционный доход – сумма, остающаяся после вычитания текущих операционных расходов из величины действительного валового дохода.

Рыночная стоимость объектов оценки будет равна текущему чистому операционному доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е.:

$$V = \text{ЧОД} / R,$$

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данных объектов, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки:

метод кумулятивного построения;

метод рыночной экстракции;

метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

Ставка капитализации определена на основании рыночных данных<sup>8</sup> и составила 11%.

<sup>8</sup> <http://cwrussia.ru/analytics/>

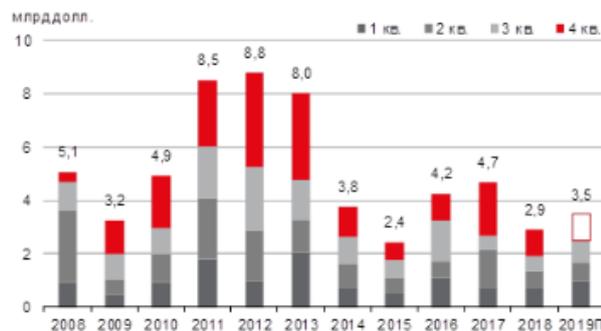
Фото: Источник фото

По оценке компании JLL, за девять месяцев 2019 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл., что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл.). Показатель 3-го квартала оказался рекордным за последние три года, превысив на 60% объем соответствующего периода 2018 года: 873 млн долл. против 547 млн долл. соответственно.

«Снижение ключевой ставки на 75 б.п. с начала года находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходностях объектов. По нашей оценке, минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. в 3-м квартале, – говорит Наталия Тишendorf, член совета директоров и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. – При условии дальнейшего смягчения монетарной политики мы ожидаем сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку».

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10,0% для офисов и торговых центров, 10,5-12,0% для складов; в Санкт-Петербурге – 9,0-11,0% для офисов и торговых центров, 10,75-12,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.\*



\* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямую продажу жилья конечным

Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/>

Расчеты стоимости ЕОН приведены в табл. ниже

Таблица 4.5 Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Площадь, кв. м	73,10
Арендная плата в год, руб./ кв. м (с НДС)	15 268,74
Потенциальный валовой доход, руб.	1 116 144,75
Коэффициент учета потерь $K_p$	4,8%

финские безрамные остекление LUMON для квартир с lounge-зонами в ЖК «Событие»

13:45 Семинар «Проблемные вопросы в лифтовой отрасли и сфере вертикального транспорта. Пути их решения».

13:31 14-16 апреля 2020 в Санкт-Петербурге состоится 26-я Международная выставка строительных и отделочных материалов «ИнтерСтройЭкспо».

11:58 Tekta Group: Big Time – не уппусти момент! Особые условия на квартиры в новом центре Москвы

#### Рассылка

Подпишитесь на рассылку "Авторские статьи и новости по недвижимости от Realto.ru"

E-mail

OK

#### Аренда офисов



— Фото 1 из 4

Аренда офисов к собственнику. Ряд Энтузиастов, Инф Парковка на тер

#### Продажа и ар



Продажа и аренда помещений в Мос собственника!

Наименование показателя	Значение
Потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате, руб.	53 575
Действительный валовой доход, руб.	1 062 570
Операционные расходы, руб.	199 790
<b>ЧОД, руб.</b>	<b>862 780</b>
Коэффициент капитализации	11,00%
<b>Стоимость объекта оценки, руб. (с НДС)</b>	<b>7 843 454</b>

Таким образом, стоимость объекта, определенная в рамках доходного подхода, составляет **7 843 454** руб. с НДС

#### 5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете оценка рыночной стоимости была произведена только сравнительным и доходным подходами, так как они наиболее полно отражают состояние рынка недвижимости, уровень спроса и конкуренции и доходности объекта недвижимости. Оценщиком был обоснован отказ от использования затратного подхода.

На основании вышеизложенного сравнительному и доходному подходам присвоены равные веса по 50%.

Стоимость, полученная в результате применения различных подходов, составляет:

Критерий	Доходный	Сравнительный	Затратный
Вес подхода, %	50%	50%	-
Стоимость объекта, руб.	7 843 454	10 777 252	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	<b>9 310 353</b>		

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 73,10 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н с учетом НДС составляет: **9 310 353 Девять миллионов триста десять тысяч триста пятьдесят три рубля.**

## **6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **6.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,  
Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9).

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют  
Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована

Исполнитель в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

## 6.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью 73,10 кв.м., адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д. 69 лит. А пом.1Н по состоянию на 16.03.2020 г. с учетом НДС составляет:

**9 310 353 Девять миллионов триста десять тысяч триста пятьдесят три рубля**

Оценщик



## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение 1. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком
2. Приложение 2. Документы Оценщика и оценочной организации
3. Приложение 3. Источники информации по объектам-аналогам

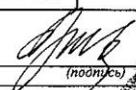
→ 61.23

1-37  
Иванова 2

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Объект недвижимости	Нежилое помещение	Кадастровый номер 78:4006:2:3:3	Условный номер
Местонахождение (адрес)	г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе д.69 лит.А пом.1Н		
Характеристика объекта	Этаж	1	Площадь, м <sup>2</sup> 73,1
Назначение	Нежилое		
Зарегистрированное право	частной собственности		
Правообладатели	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество) Сбербанк России ОАО ИНН 7707083893 Зарегистрировано Центральным банком РФ 20.06.1991. Свидетельство МНС РФ серия 77 №004856976, рег. номер 1027700132195 Юридический адрес: город Москва, улица Вавилова, дом 19		
Основание возникновения права	Договор купли-продажи Объекта недвижимого имущества №5 от 11.11.2005		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
Дата регистрации	26.02.2006	Регистрационный № 78-78-01/0050/2006-019	Дата выдачи свидетельства 26.02.2006
Государственный регистратор	 Иванова И. Н. (подпись)		

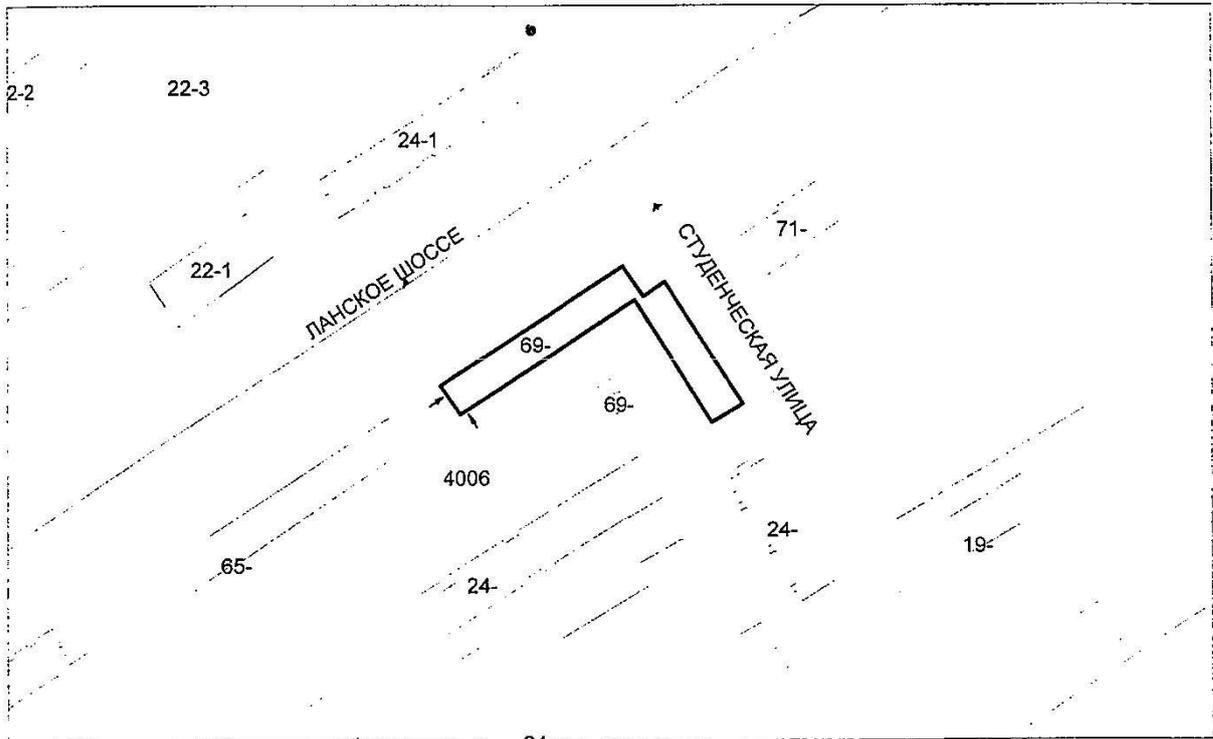


Серия 78 — АА № 727079 \*



## Ситуационный план участка

Адрес объекта: 197343 г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 69, лит. А  
Описательный адрес: Ланское шоссе, дом 69; Студенческая ул., без №



— границы первичного объекта недвижимости

И.О. Начальника филиала ГУ ГУИОН  
ПИБ Приморского района

Ботева М. Д.

М.П. " 28 " июня 2004 г.

**СПРАВКА НА ПОМЕЩЕНИЕ**  
**для расчета (перерасчета) арендной платы**

**1. Адрес строения (с указанием литеры)**

197343, г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 69, лит. А

**1.1. Описательный адрес**

Ланское шоссе, дом 69; Студенческая ул., 6/Н

**2. Характеристика типа и качества строения**

**2.1 Капитальность**      **2.2 Суммарная площадь нежилых помещений**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Капитальное | <input type="checkbox"/> Менее 600 кв.м            |
| <input type="checkbox"/> Павильон               | <input checked="" type="checkbox"/> Более 600 кв.м |
| <input type="checkbox"/> Ангар                  |  |
| <input type="checkbox"/> Деревянное             |  |

**3. Характеристика помещений**

**3.1. Номер помещения (части) 1-Н**

**3.2. Занимаемые этажи**      **3.3. Тип входа**      **3.4. Элементы благоустройства**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-этаж    | <input type="checkbox"/> Отдельный с улицы                     | <input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение |
| <input type="checkbox"/> 2-этаж               | <input type="checkbox"/> Отдельный со двора                    | <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение    |
| <input type="checkbox"/> Выше 2-го с лифтом   | <input type="checkbox"/> Общий с улицы                         | <input checked="" type="checkbox"/> Отопление        |
| <input type="checkbox"/> Выше 2-го без лифта  | <input type="checkbox"/> Общий со двора                        | <input checked="" type="checkbox"/> Канализация      |
| <input type="checkbox"/> Подвал               | <input type="checkbox"/> Общ. с ул.-общ. с жил. пом.           |  |
| <input type="checkbox"/> Цоколь               | <input type="checkbox"/> Общ. со двора-общ. с жил. пом.        |  |
| <input type="checkbox"/> Мансарда (с лифтом)  | <input checked="" type="checkbox"/> 2 входа, вкл. отд. с улицы |  |
| <input type="checkbox"/> Мансарда (без лифта) | <input type="checkbox"/> Через проходную                       |  |
| <input type="checkbox"/> Технический этаж     |  |  |
| <input type="checkbox"/> Технический подвал   |  |  |
| <input type="checkbox"/> Техническое подполье |  |  |
| <input type="checkbox"/> Лестничная клетка    |  |  |
| <input type="checkbox"/> Колясочная           |  |  |

**3.5. Площадь помещения(кв.м) 73.1**

**3.6. Площадь частей помещения, сдаваемых в аренду ---**

**3.7. Площадь мест общего пользования в помещении ---**

**3.8. Суммарная площадь, сдаваемая в аренду(кв.м) 73.1**

**Примечания (сведения о перепланировке и т.д.)**

Перепланировка без проекта.

Возведение и демонтаж перегородок.

Наружные границы объекта не изменились.

Исполнитель

/Зайцева Т.В./

И.о. начальника филиала ГУ ГУИОН

ПИБ Приморского района

/Ботева М.Д./

Дата: 28/06/2004 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004438-1

« 06 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Шемякиной Яне Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 06 » марта 2021 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» марта 2018 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01039  
номер свидетельства

**Шемякина  
Яна Владимировна**

ИНН 382705402400

Россия, Иркутская область, Иркутский район, д. Карлук, ул. Черемушки, д.24, кв.1  
Паспорт 2509 156637, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области  
в Правобережном округе г. Иркутска,  
код подразделения 380-006

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков  
и имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509





**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-233-016259/19**

«05» марта 2019 г.

г. Иркутск

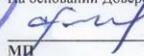
- |  |   |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:   | 1.1. Шемякина Яна Владимировна<br>Паспортные данные: 2509, 156637, выдан отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе гор. Иркутска<br>Иркутская область, Иркутский р-он, д. Карлук, ул. Черемушки, д. 24. кв.1  |
| 2. СТРАХОВЩИК:   | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.<br>Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области, Россия, Иркутск, ул. Российская, д.12   |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «13» марта 2019 года по «12» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА:  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .   |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:   | 5.1. <b>1 250 (Одна тысяча двести пятьдесят) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>13.03.2019г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:  | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).<br>Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.   |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:   | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.   |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:   | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.<br>8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:   | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.   |
| 10. ФРАНШИЗА:  | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена  |

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Шемякина Яна Владимировна

 / Шемякина Я.В. /



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:  
Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области  
На основании Доверенности №6653239-600/19 от 14.02.2019 г.

 / Тимошенко С.А. /

КОПИЯ



# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

382404854419

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
05-119-17

Города  
**Минск**

Дата выдачи  
22 декабря 2017г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Шемякина Яна Владимировна**  
с 13 февраля 2017г. по 22 декабря 2017г.

ФГБОУ ВО «Белорусский государственный университет»  
Институт повышения квалификации  
по программе профессиональной переподготовки  
«Оценка бизнеса (предприятия)»

Решением от  
22 декабря 2017г. Ученой аттестационной комиссии

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
**оценки бизнеса (предприятия)**



Председатель комиссии *Е.И. Филиппова*

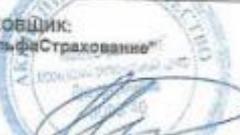
Руководитель *Н.А. Синева*

Секретарь *Е.И. Хельберг*

М.П.

Страховой полис оценочной компании

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90097/18-01</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b>  <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>											
<p>г. Москва</p>		<p>18 октября 2019 г.</p>									
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором событий ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование»                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.                  ИНН 7713056834, КПП 772501001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, и/с 30101810200000000583,                  БИК 044525593</p>										
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>ООО «Русоценка»                  105062, город Москва, Подосенский переулок, дом 23строение 8, чердак помещение 4                  ИНН: 5032226063</p>										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 октября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)                  Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)                  Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>										
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 74 000,00 руб. (Семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>37 000 (Тридцать семь тысяч рублей 00 коп.)</td> <td>18 июня 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>37 000 (Тридцать семь тысяч рублей 00 коп.)</td> <td>01 мая 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	37 000 (Тридцать семь тысяч рублей 00 коп.)	18 июня 2018 г.	2	37 000 (Тридцать семь тысяч рублей 00 коп.)	01 мая 2019 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	37 000 (Тридцать семь тысяч рублей 00 коп.)	18 июня 2018 г.									
2	37 000 (Тридцать семь тысяч рублей 00 коп.)	01 мая 2019 г.									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>										
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 18 октября 2018 г. по 30 апреля 2020 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 18 октября 2018 г. по 30 апреля 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность</p>										

	<p>Страховщик произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и последствие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в л. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:soe@alfastrah.ru">soe@alfastrah.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:  - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта <a href="mailto:kozhemjakinAA@alfastrah.ru">kozhemjakinAA@alfastrah.ru</a>  - ИП Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-84, эл. почта <a href="mailto:elinalvB@mail.ru">elinalvB@mail.ru</a></p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;  2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Русоценка"	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p>								
в лице  <b>Русова Максима Александровича</b> , действующего на основании Устава	<p>в лице  <b>Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного Блока ИРЦ Шувалова Антона Сергеевича</b>, действующего на основании доверенности №9496/14 от "08" декабря 2014 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0901R/778/00097/18

Исп.: Куштур С.В. +74957880990#5435

# Источники информации объектов аналогов, используемых в расчетах

## Аналоги по продаже:

### Аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_124.4\_m\_1863589719

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Метро Найти

Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Купить / Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

### Помещение свободного назначения, 124.4 М<sup>2</sup> 15 332 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 28 февраля в 15:48

#### План помещения

№ п/п	Наименование	Пл. м <sup>2</sup>
Нежилое пом. НЗ (выставочный зал)		
1	тамбур	2.8
2	выставочный зал	120.1
3	санузел	1.5
Итого по помещению НЗ: 124.4		

8 911 111-15-75

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Виктория Васильева**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2010  
Завершено 35 объявлений

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

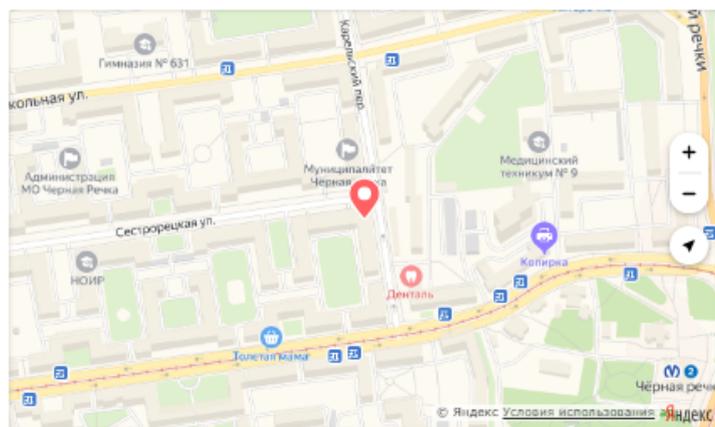
№ 1863589719, ☎ 649 (+10)

Площадь: 124.4 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., 2

- Черная речка, 400 м
- Пионерская, 1,7 км
- Старая деревня, 2,2 км

[Скрыть карту](#) ^



15 332 000 ₽

8 911 111-15-75

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Виктория Васильева**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2010  
Завершено 35 объявлений

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1863589719, ☎ 649 (+10)

**Технические характеристики:** Первый этаж. Нежилой фонд. Высота потолков 3.05 м.

**Помещение свободного назначения:** 124,4 кв.м. Состоит из центрального помещения с колоннами, площадью чуть более 120 кв.м., входного тамбура и санузла.

В планировке по желанию возможны изменения. На объект организован вход с Карельского переуллка и со двора.

Окна выходят как на улицу (3 окна), так и во двор (2 окна). Помещение с хорошим ремонтом: керамическая плитка на полу, навесные потолки со встроенными светильниками, стены с декором.

Окна металло-пластиковые со стеклопакетами.

**Коммуникации:** Центральное тепло- и водоснабжение, электроэнергия. Выделено 20 кВт. Оживленный трафик.

Наличие свободных парковочных мест.

**Варианты использования:** офис, торговля, общепит, выставочный зал, сфера услуг (салон красоты, химчистка, и др.).

Продам торговое помещение, 73.20 м<sup>2</sup>

7 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

30 января в 15:40

Площадь: 73.2 м<sup>2</sup>

8 905 222-66-15

## Авторитет

Агентство

На Авито с февраля 2011 🏆

[Подписаться на продавца](#)

№ 1820250547, 📞 2028 (+3)

## Авторитет

Агентство недвижимости "АВТОРИТ" все операции с недвижимостью. Арр  
Купля-продажа. Обмены любой сложности. Новостройки. Субсидии.

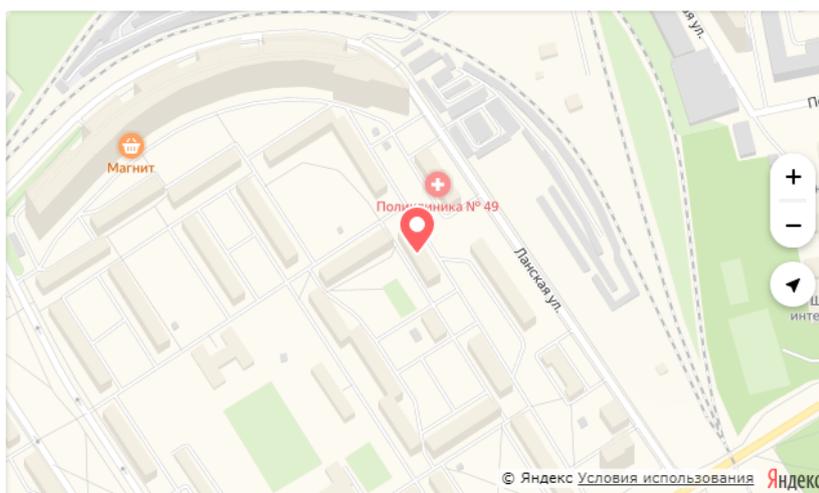


23 объявления агентства

Санкт-Петербург, Ланское ш., 24к6

[● Черная речка, 1,8 км](#)
[● Пионерская, 1,3 км](#)
[● Удельная, 2 км](#)
[Скрыть карту](#)

7 000 000 ₽



8 905 222-66-15

## Авторитет

Агентство

На Авито с февраля 2011 🏆

[Подписаться на продавца](#)

№ 1820250547, 📞 2028 (+3)

## Авторитет

Агентство недвижимости "АВТОРИТЕ" все операции с недвижимостью. Арр  
Купля-продажа. Обмены любой сложности. Новостройки. Субсидии.



Арт. 17644711 Продаётся помещение, в данный момент арендуется под продуктовый магазин. Отдельный вход. Спальный район. Очень проходное место. Установленная мощность 2,9 кВт., расчетная электрическая мощность 1,5 кВт. Назначение нежилое, определено изначально. В помещении требуется косметический ремонт. Кирпичный 5 этажный дом 1962 года постройки. Ближайшие станции метро- Пионерская и Черная речка, 10 минут пешком.

Помещение свободного назначения, 93 м² 9 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 13:09



Площадь: 93 м²

8 921 946-55-80

Написать сообщение

Городской центр недвижимости  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гуляев Николай

№ 1851414996, 1161 (+9)

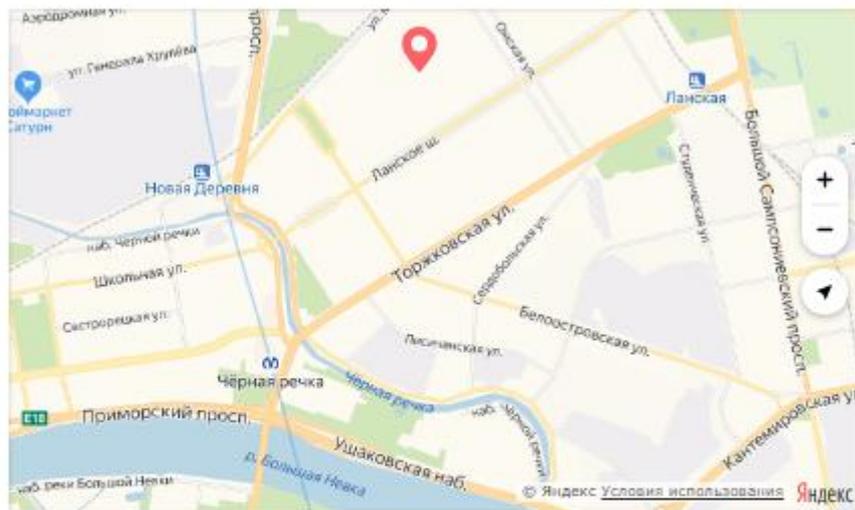
Площадь: 93 м²

9 500 000 ₽

Санкт-Петербург, Ланское ш., 14к1

• Пионерская, 1,1 км • Черная речка, 1,2 км • Лесная, 2,2 км

Скрыть карту



8 921 946-55-80

Написать сообщение

Городской центр недвижимости  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Гуляев Николай

№ 1851414996, 1161 (+9)

Продажа от собственника, без комиссии.

Помещение на первом этаже (цоколь) в жилом 25 этажном здании.

Хороший косметический ремонт под офис, кабинетная планировка.

Потолки – 2.5 м.,

Эл.во – 15 кВт.

До метро Черная речка 15 мин пешком по Ланскому шоссе, поблизости остановка общественного транспорта.

Звоните сейчас или сохраните объявление в избранном.

## Помещение свободного назначения, офис 42 м²

5 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
17 февраля в 13:37



Площадь: 42 м²

8 812 322-52-00

Агентство недвижимости АДВЕКС

Агентство

На Авито с декабря 2013 🏆

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

АДВЕКС

№ 1880121867, 📞 1304 (+5)

Корпорация «Адвекс. Недвижимость»

Весь комплекс услуг, связанных с покупкой или продажей любого объекта недвижимости!



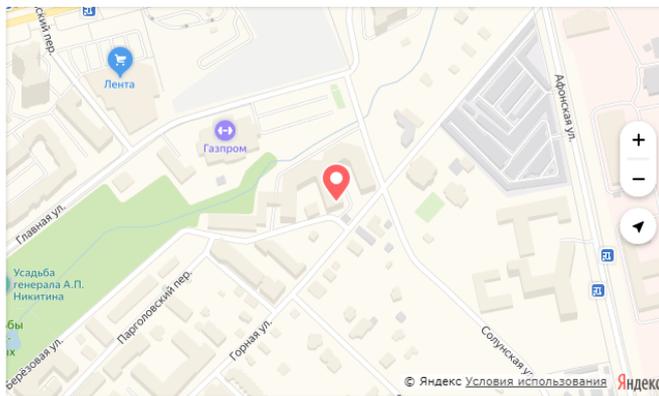
809 объявлений агентства

Санкт-Петербург, Горная ул., 1к1

● Озерки, 2,2 км
● Пионерская, 2,1 км
● Удельная, 1,1 км

[Скрыть карту](#)

5 000 000 ₽



8 812 322-52-00

Агентство недвижимости АДВЕКС

Агентство

На Авито с декабря 2013 🏆

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

АДВЕКС

№ 1880121867, 📞 1304 (+5)

Корпорация «Адвекс. Недвижимость»

Весь комплекс услуг, связанных с покупкой или продажей любого объекта недвижимости!



809 объявлений агентства

EMLS ID: 794595

Метро: Удельная (тр 10м) 1140 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: жилое здание

Статус встроенного помещения: Нежилой фонд

Назначение: Офис

Возм.назначение: Бытовые услуги

Цена за 1 кв.м.: 119.05 тыс.руб.

Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Наличие арендатора: нет

Общая площадь: 42 кв.м.

Земля: –

Юридический статус: Собственность

Вход: Несколько вкл. отд.

https://www.emls.ru/fullinfo/5/807517.html#photo2

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Оценка квартиры
- Фотокалוגи
- Как добавить объект
- Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



2 кв. Сертолово,  
Златоглавая  
ул. 48кв.м 4549тр

[Все «объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**



**Бабыкина Нина  
Васильевна**

**Аренда магазина, Приморский район, станция Беговая, улица Савушкина 121**

- Описание
- Фото
- Карта



EMLS ID: 807517  
 Дата: введена 04.09.2019, изменена 17.02.2020  
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Приморский  
 Савушкина ул., 121  
 Метро: Беговая (пеш 15м) > 1220 м.  
 Тип объекта: Помещение  
 Тип здания: жилое здание  
 Статус  
 встроенного Нежилой фонд  
 помещения:  
 Назначение: Торговая площадь  
 Возм.назначение: Офис, Производство, Склад, Общепит, ПСН,  
 Бытовые услуги, Банк, Автобизнес,  
 Гостиничный бизнес  
 Цена:  
 ар. – 140 т.руб. в мес.  
 Цена за 1 кв.м.: 1228.07 руб /месяц  
 Налог: УСН (упрощенная система  
 налогообложения)  
 Коммунальные  
 платежи да  
 включены:  
 Обеспечительный  
 платеж, руб.: 140000  
 Эксплуатационные  
 расходы нет  
 включены:  
 Тип аренды: Прямая аренда  
 Мин. срок аренды, мес: 11  
 Арендные  
 каникулы: да  
 Наличие нет  
 арендатора:  
 Кол-во месяцев 1  
 предоплаты:  
 Размер комиссии: 50 %  
 Общая площадь: 114 кв.м.  
 Минимальная 60 кв.м.  
 площадь сделки:  
 Земля: –  
 Юридический статус: Собственность  
 Вход: отд. с улицы  
 Этаж: 1  
 Этажи: 16  
 Сост.помещения: Хорошее

**Руслан Хидоятов** профессионал

+7 981 731-34-72  
 +7 812 401-63-52  
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
 +7 812 401-63-52

ДОМПЛЮСОФИС



https://www.emls.ru/fullinfo/5/807517.html#photo2



**Бабыкина Нина  
Васильевна**

**ИНФОРМЕРЫ**



[Подробная статистика за любой период!](#)

[Как поставить этот информер на свой сайт?](#)

Юридический статус: Собственность  
 Вход: отд. с улицы  
 Этаж: 1  
 Этажи: 16  
 Сост.помещения: Хорошее  
 Телефонные линии: есть  
 Водоснабжение: есть  
 Канализация: есть  
 Теплоснабжение: есть  
 Электроснабжение: есть  
 Свет: есть  
 Система пожаротушения: есть

**Примечание**

Сдаем очень хорошее помещение в аренду на ул. Савушкина 121, первый этаж, 114 м2, мощность по электричеству 32 квт, окна выходят на улицу и двор, вход с улицы, высота потолков 3,4 м, санузел, горячая и холодная вода, вытяжка со свечкой отдельное для помещения, рядом соседи магазин цветов, в соседнем здании Бизнес-центр и большой ресторан, на против гипермаркет "Лента", и "Карусель", рядом магазин сетевой по продаже живого пива, возможное использование: магазин, бар, кафе, салон, образовательные курсы или любые другие услуги, аренда 140000 р. в месяц +у+электричество по счетчикам.

**Руслан Хидоятов** профессионал

+7 981 731-34-72  
 +7 812 401-63-52

ВОХДИТ В СОСТАВ ЦИАН

**ДОЛИ.ру**  
www.dolya.ru

**СРОЧНЫЙ ВЫКУП**  
**ДОЛЕЙ КВАРТИР**

648-8888  
Невский пр., 44,  
офис 1

+ Подать объявление

Мобильная версия

Войти

Недвижимость Петербурга
Реклама на сайте
Ипотека
Информация о EMLS.ru
Оценка квартиры
Регистрация

+ Подать объявление

**МЕНЮ**

Терминал Агента (online)  
Продажа квартир  
Продажа комнат  
Аренда квартир и комнат  
Аренда коттеджей и дач  
Квартиры в новостройках  
Дома и Участки  
Коттежные поселки  
Коммерческая продажа  
Коммерческая аренда  
Бизнес-центры  
Торговые комплексы  
Зарубежная недвижимость  
Цены на недвижимость  
Оценка квартиры  
Фотокагалогии  
[Как добавить объект](#)  
Ипотека

НОВОСТРОЙКИ

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Аренда псн, Приморский район, станция Беговая, улица Савушкина 138

Описание
Фото
Карта

Андрей Ложкин

профессионал

+7 958 604-73-...

АН Панорама

ЦИАН

25 марта, 13:00  
г. Санкт-Петербург

коворкинг «Ясная поляна»

Зарегистрироваться

Описание
Фото
Карта

EMLS ID: 811472

Даты: введена 14.11.2019, изменена 12.03.2020

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Савушкина ул., 138

Метро: Беговая (леш 5м) < 550 м.

Тип объекта: Помещение

Тип здания: жилое здание

Статус: встроеного помещения Нежилой фонд

Назначение: ПСН

Возм.назначение: Офис, Общепит, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Гостиничный бизнес

Цена: ар. – 160 т.руб. в мес.

Цена за 1 кв.м.: 1230.77 руб./месяц

Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Коммунальные платежи включены: нет

Обеспечительный платеж, руб.: 170000

Эксплуатационные расходы включены: нет

Тип аренды: Прямая аренда

Арендные каникулы: да

Наличие арендатора: нет

Кол-во месяцев предоплаты: без предоплаты

ID 811472

ПРОДАЖА

Продажа 1 кв. Варшавская ул. 88, S=43м, 5/18, 8500т.р.

Все «объекты дня»

Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Коммунальные платежи включены: нет

Обеспечительный платеж, руб.: 170000

Эксплуатационные расходы включены: нет

Тип аренды: Прямая аренда

Арендные каникулы: да

Наличие арендатора: нет

Кол-во месяцев предоплаты: без предоплаты

Общая площадь: 130 кв.м.

Земля: –

Юридический статус: –

Вход: Несколько вкл. отд.

Этаж: 1

Этажи: 12

Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: –

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Свет: есть

Система пожаротушения: есть

АГЕНТ ДНЯ

РусакOVA Ольга Юрьевна

Описание
Фото
Карта

Юридический статус: –

Вход: Несколько вкл. отд.

Этаж: 1

Этажи: 12

Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: –

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Свет: есть

Система пожаротушения: есть

Примечание

Без комиссии! Сдается помещения на пути от метро Беговая к Лахта Центру. В ближайшее время начнется супер трафик. Последнее использование офис. Но можно организовать торговый зал и использовать под магазин.

Описание
Фото
Карта

Андрей Ложкин

профессионал

+7 958 604-73-83

СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 812 612-12-00

АН Панорама

ID 811472

ЖК Golden City на ВО от Glorax Development

Квартиры с видом на залив! ПД на ep-mile.ru +7 (812) 607-17-55

© Яндекс-Услуги Яндекс

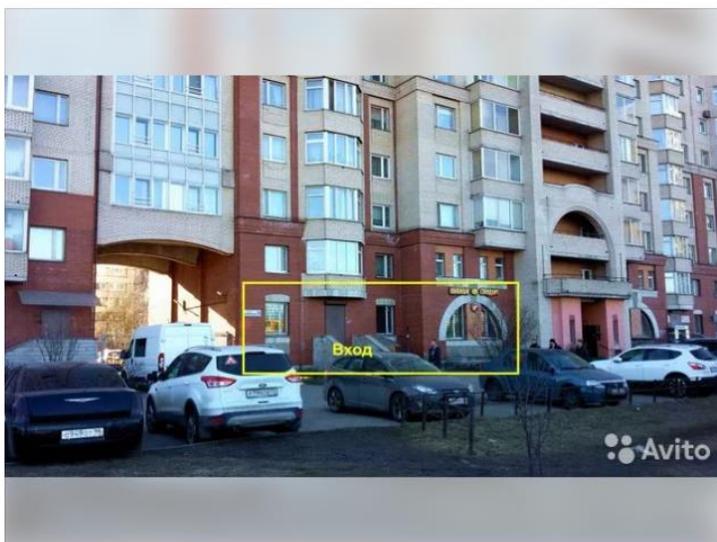
Расположение от метро:

Беговая	550 метром
Новокрестовская	2170 метром
Старая Деревня	3450 метром
Крестовский остров	4190 метром
Командантский пр.	4230 метром

# Сдам 125м, 1-эт, 2 отд/вх, напротив "Сезон", 5 мин

150 000 Р в месяц  
залог 150 000 Р

Добавить в избранное    Добавить заметку    11 февраля в 00:19



8 901 374-44-47

**Алексей**  
Агентство  
На Авито с ноября 2011  
Завершено 2 объявления



2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 1870039677, 183 (+5)



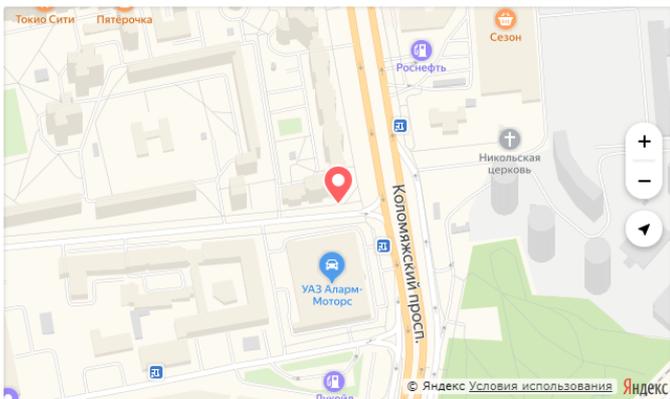
Площадь: 125 м²



150 000 Р в месяц  
залог 150 000 Р

Площадь: 125 м²

Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 20  
● Черная речка, 1,4 км    ● Пионерская, 600 м    ● Удельная, 2,3 км    Скрыть карту ^



8 901 374-44-47

**Алексей**  
Агентство  
На Авито с ноября 2011  
Завершено 2 объявления



2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

№ 1870039677, 183 (+5)

Сдается универсальное нежилое помещение 125 кв.м на Коломяжском пр. 20 рядом с метро Пионерская (5 мин.пешком): 1-линия, 1-этаж жилого дома, 2 отдельных входа (со стороны Коломяжского пр. напротив универсама Сезон через тамбур, общий с магазином "Подарки", и отдельный со двора), окна на Коломяжский пр. и во двор, потолки 3м, новые сети, окна и стеклопакеты, система принудительной приточно-вытяжной вентиляции, выполнена подготовка под чистовую отделку, универсальное назначение, в прошлом - магазин, мед центр. Прямая аренда от собственника (юл на УСН) под любые цели на длительный срок. Арендная плата: 1200 руб./м2 в месяц. Без комиссии.