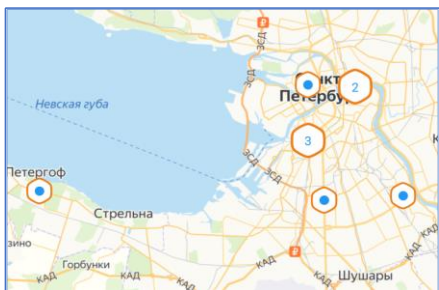


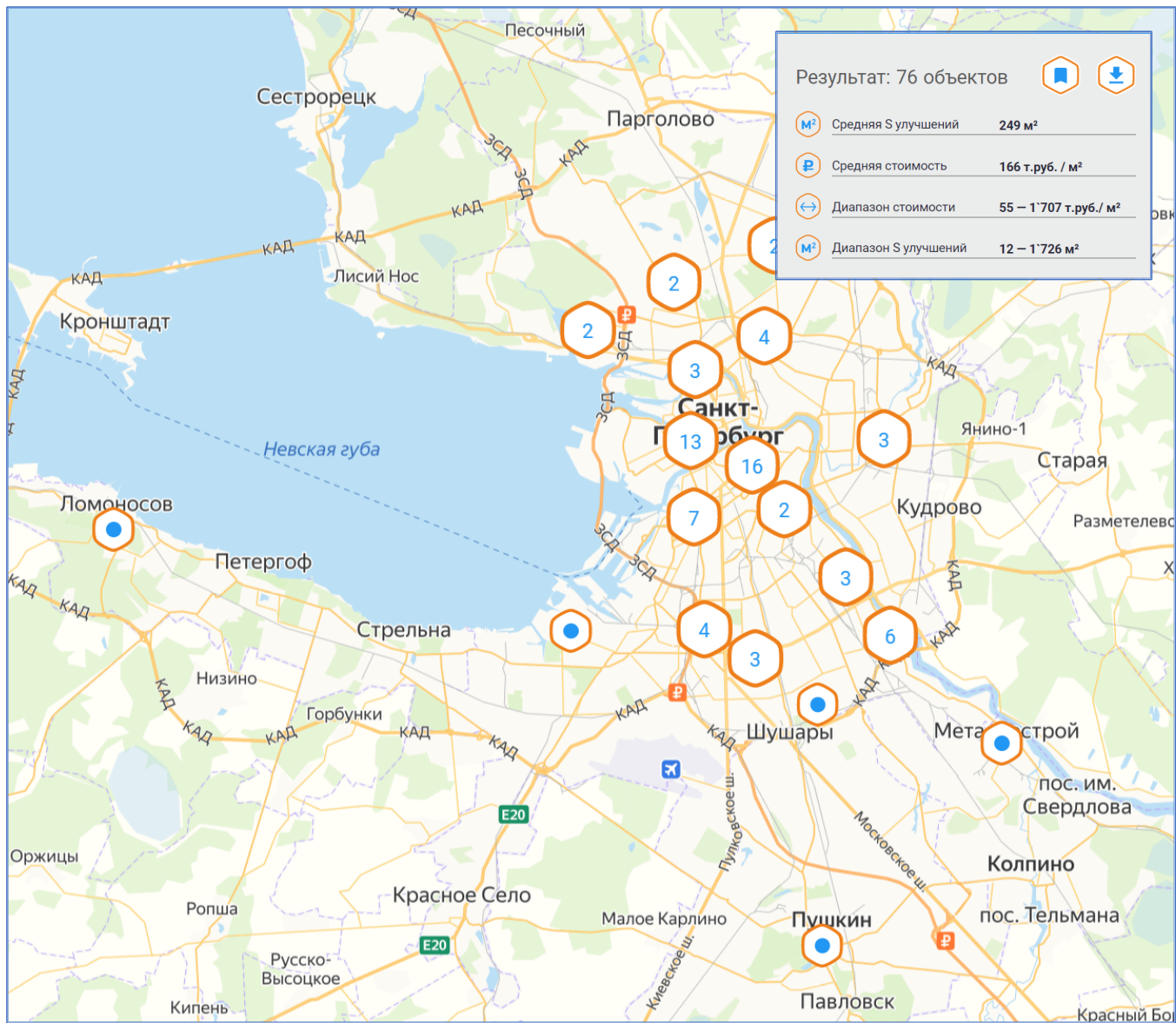
# Точка отсчета: Сделки со стрит-ритейлом в Санкт-Петербурге за 2016 – 2020 г.

## Общая характеристика сделок со стрит-ритейлом в СПб:

- Объем сделок существенно ниже, чем в Москве: мало продает город, небольшое количество дефолтных активов
- Основная масса городских активов низкого качества: цоколи, требуют ремонта, плохая планировка
- Самая дорогая сделка в России со стрит-ритейлом в СПб – 1,7 млн. руб. за кв.м.
- В моменте в продаже 9 дефолтных активов



Результат: 9 объектов		
Средняя S улучшений	214 м²	
Средняя стоимость	138 т.руб. / м²	
Диапазон стоимости	80 – 214 т.руб. / м²	
Диапазон S улучшений	80 – 492 м²	



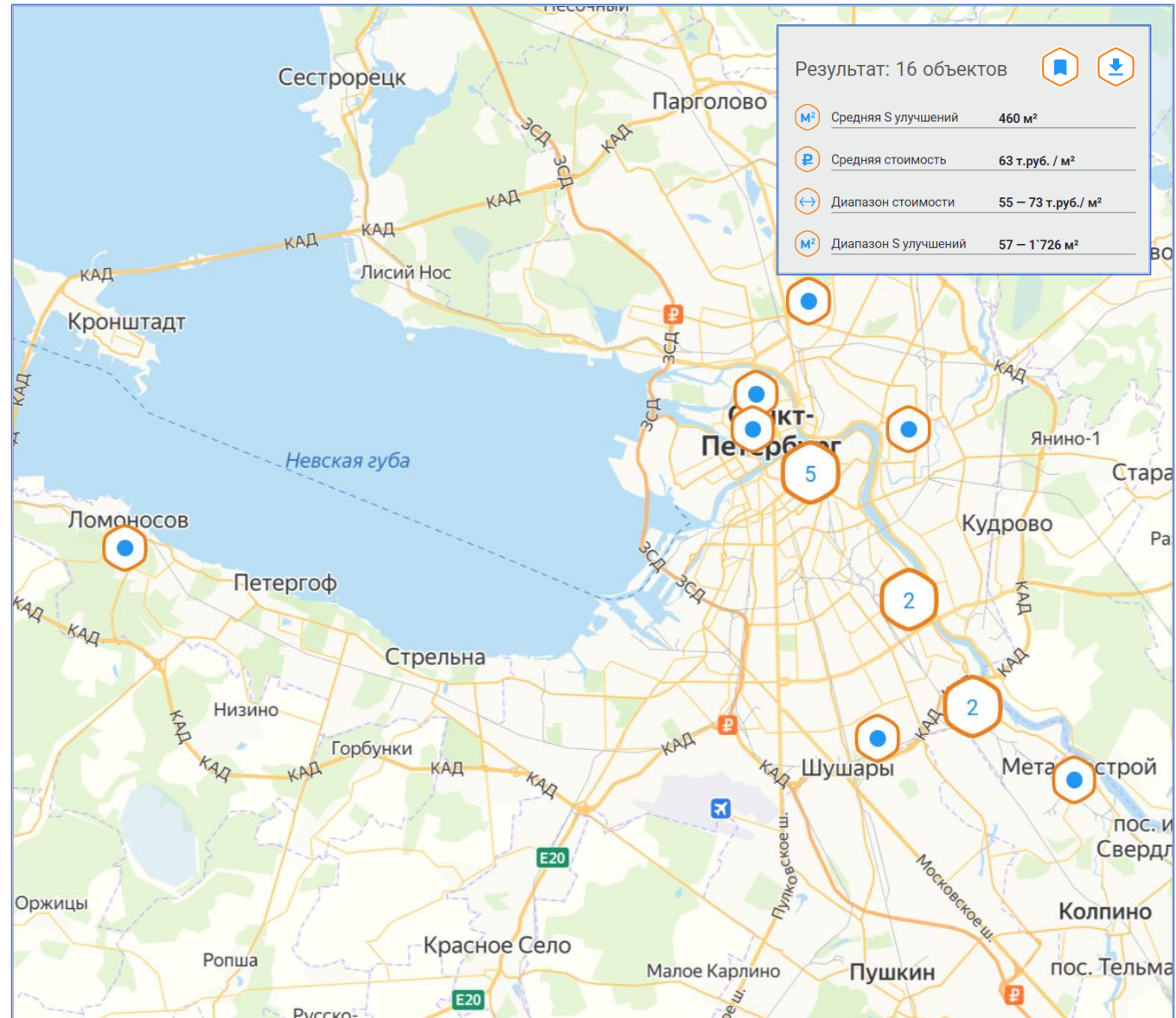
## Краткая характеристика:

- В основном объекты низкого качества: цоколи, требуют ремонта, плохая планировка
- Сделки-ориентиры стоимости качественного стрит-ритейла в подсегменте:

*Ломоносов, 2 этажа, 434 кв.м. 55 тыс. руб./кв.м.*

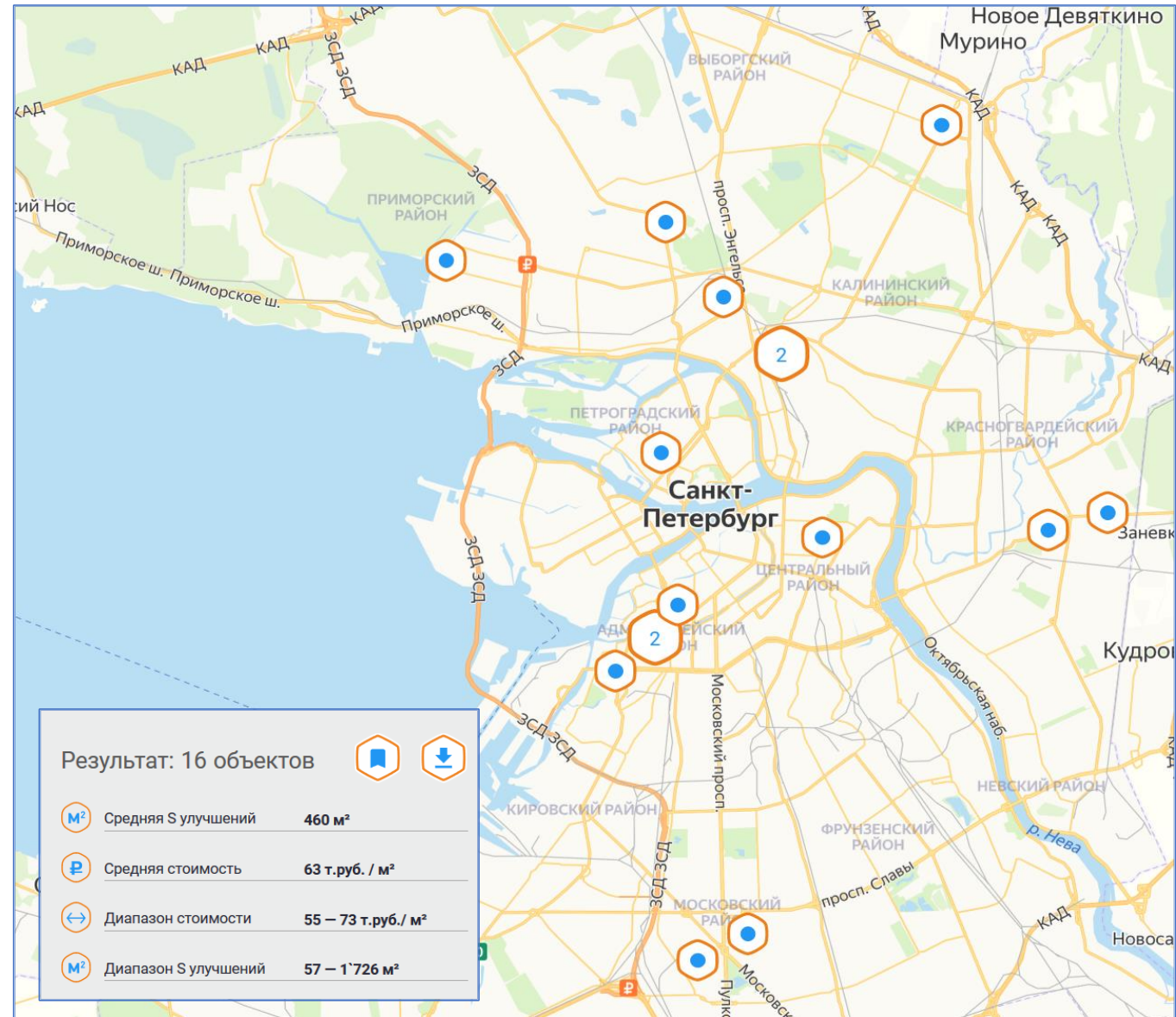
*2 объекта на Рыбацком проспекте 473 и 765 кв.м., 57 и 59 тыс. руб. за кв.м. соответственно*

*Металлострой, 729 кв.м., 65 тыс. руб. за кв.м.*



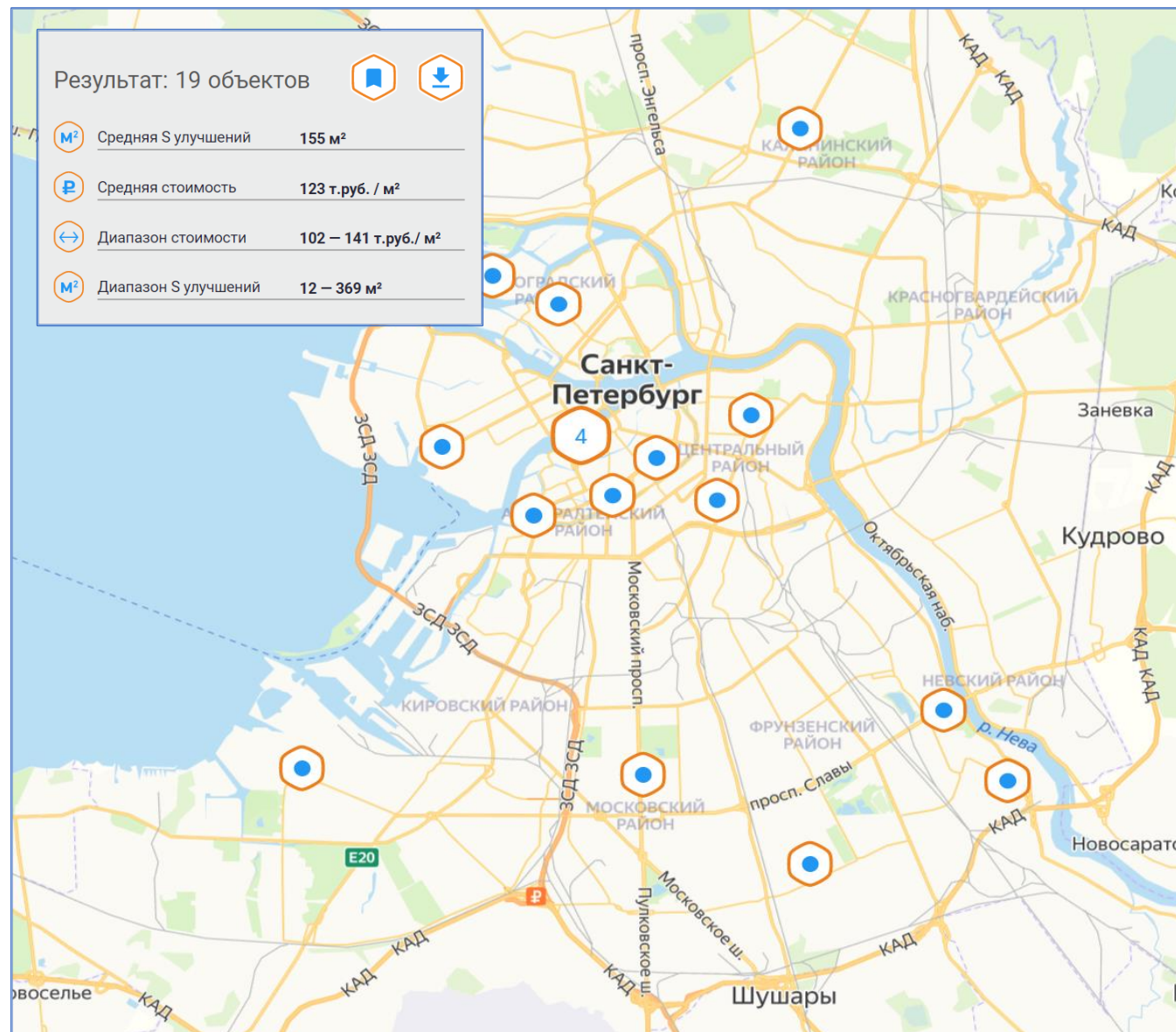
## Краткая характеристика:

- В центре объекты в основном по сферу услуг с кабинетной планировкой и средним трафиком  
*Пример: Виленский переулок, 2 сделки, 95 и 102 тыс. руб. за кв.м.*
- Спальные районы города - объекты также имеют недостатки.  
*Пример: Ланское шоссе, 90 тыс. руб. за кв.м., высокий автомобильный трафик, недостаточная парковка, низкая плотность жилого массива*



## Краткая характеристика:

- Объекты сделок в этом ценовом диапазоне практически все имеют те или иные недостатки



## Краткая характеристика:

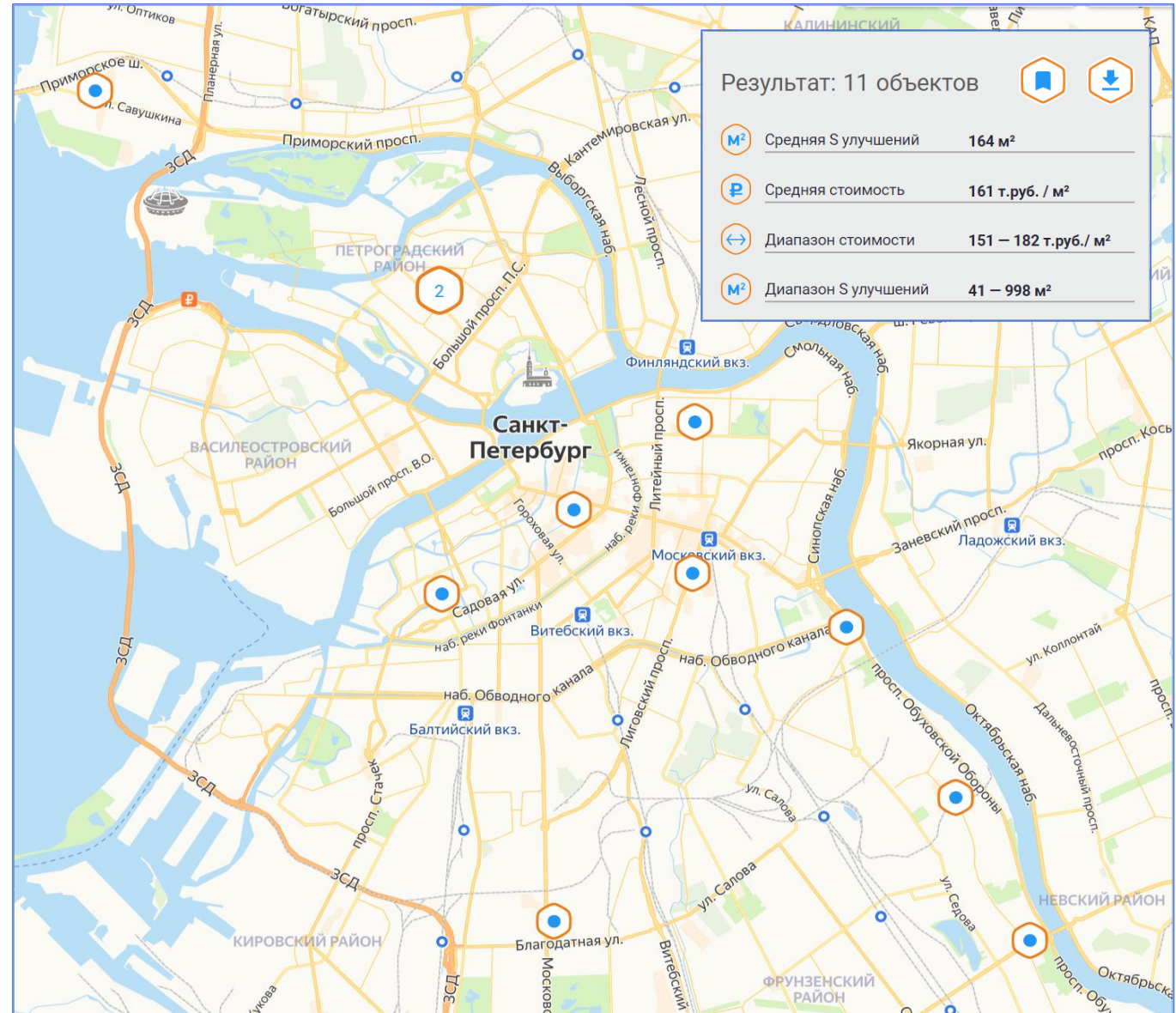
- Сделки – ориентиры стоимости качественного стрит-ритейла:

*Ивановская ул., 75 кв.м., 156 тыс. руб. за кв.м.*

*Лодейнопольская ул, 52 кв.м., 161 тыс. руб. за кв. м.*

*Туристическая ул., 998 кв.м., 152 тыс. руб. за кв.м.*

*Ольги Бергольц, 93 кв.м., 155 тыс. руб. за кв.м.*



## Краткая характеристика:

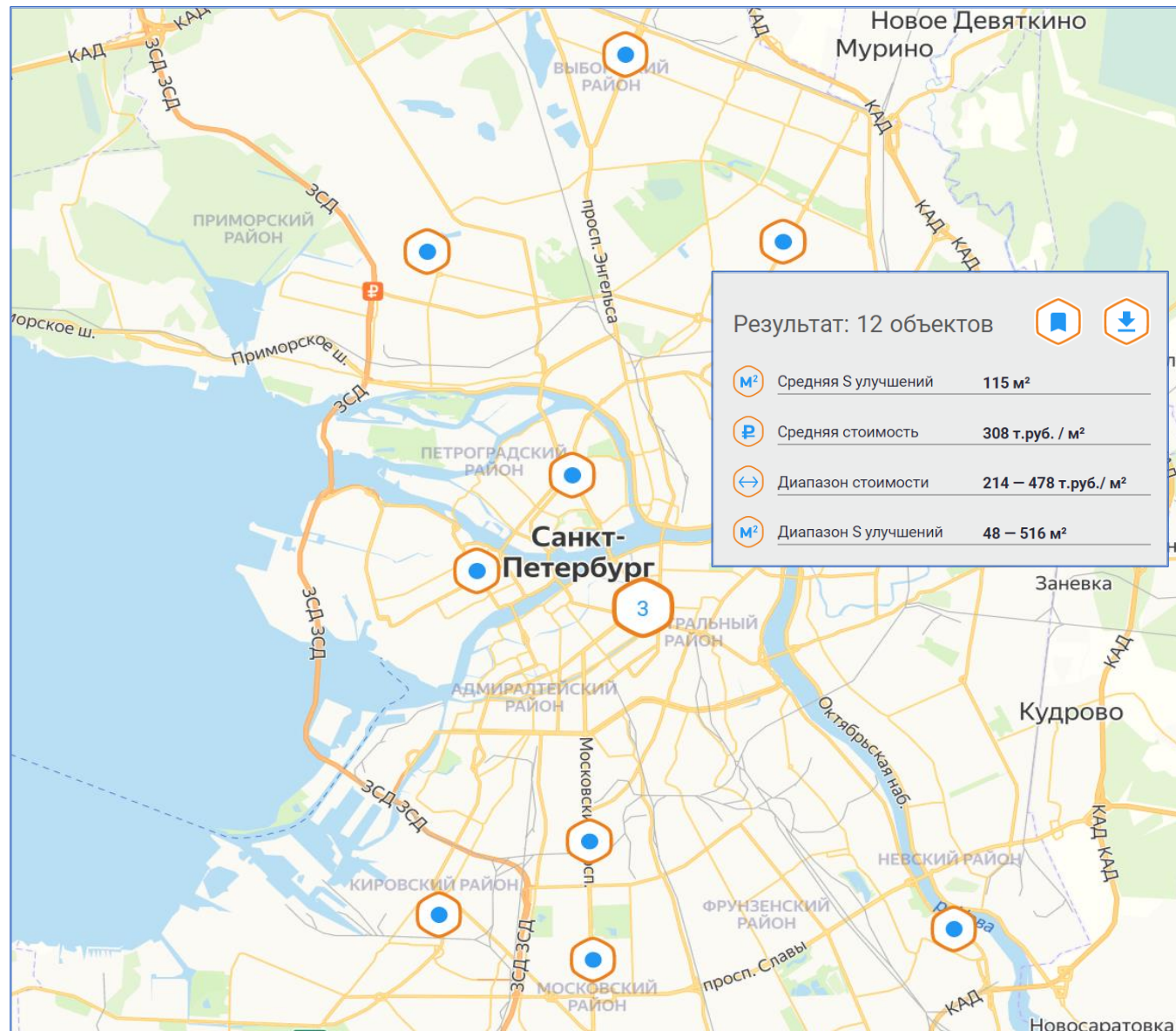
- Диапазон цен 200-300 тыс. руб. за кв.м.:

*Объекты в центре в ликвидном месте, но сами объекты с изъянами*

*Объекты в спальном районе в «свежестроенных» жилых массивах с высокой плотностью населения и в 400 метрах от метро*

- Диапазон цен 440 - 480 тыс. руб. за кв.м.:

*Объекты в зоне 300 метров от метро Петроградская и Василеостровская*



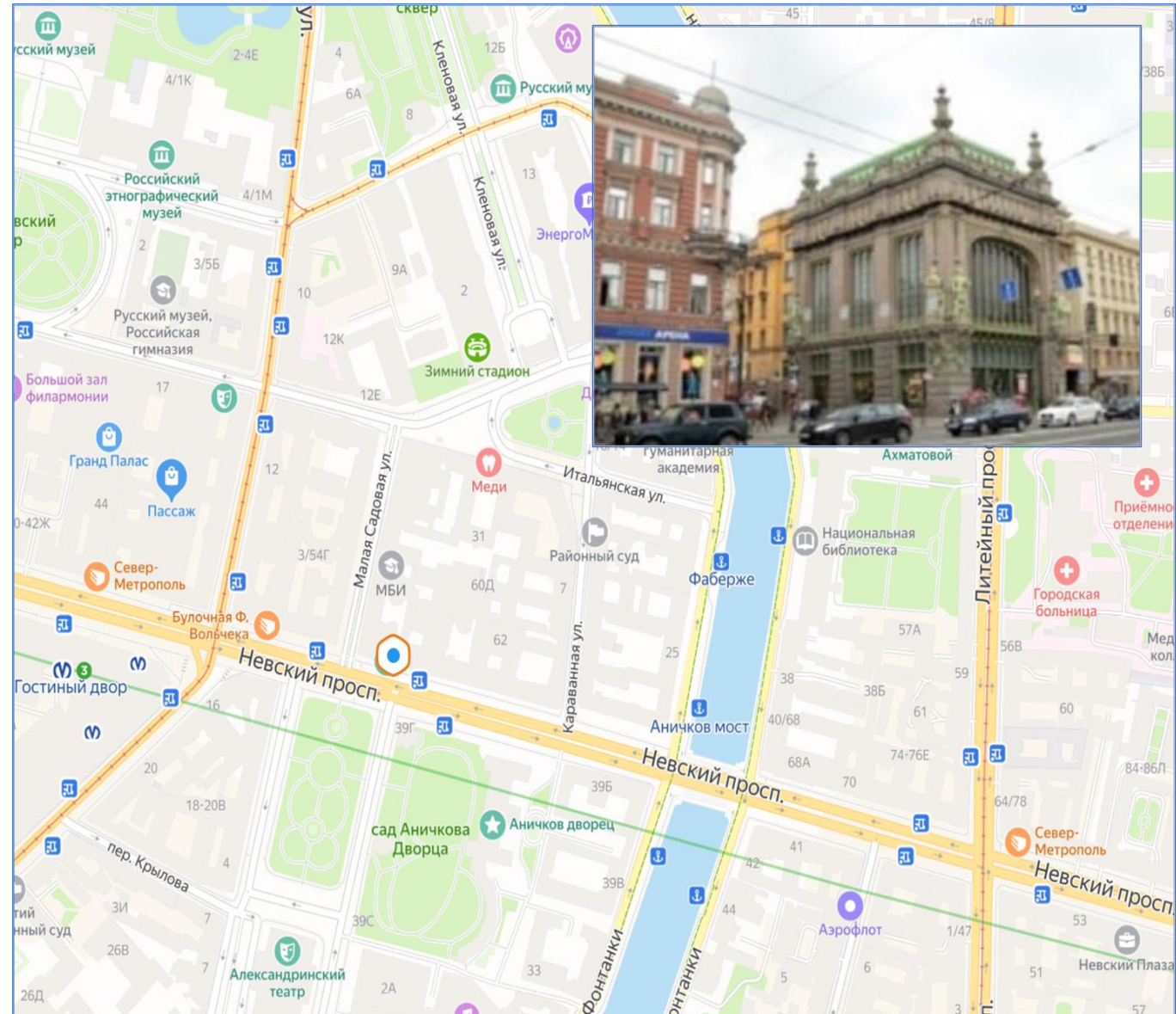
Россия, Санкт-Петербург, Невский проспект, 56



Площадь улучшений	1'000 м <sup>2</sup>
Цена сделки	740 млн. руб.
	740 т.руб. / м <sup>2</sup>

## Краткая характеристика:

- Предистория сделки:  
*Выкуп по 159-ФЗ, судебные споры, мировое соглашение*
- Структура сделки:  
*Рыночная стоимость 810 млн. руб.  
Зачет затрат арендатора на КГИОП  
Цена сделки 740 млн. руб.  
Рассрочка платежа 5 лет (процентная)*



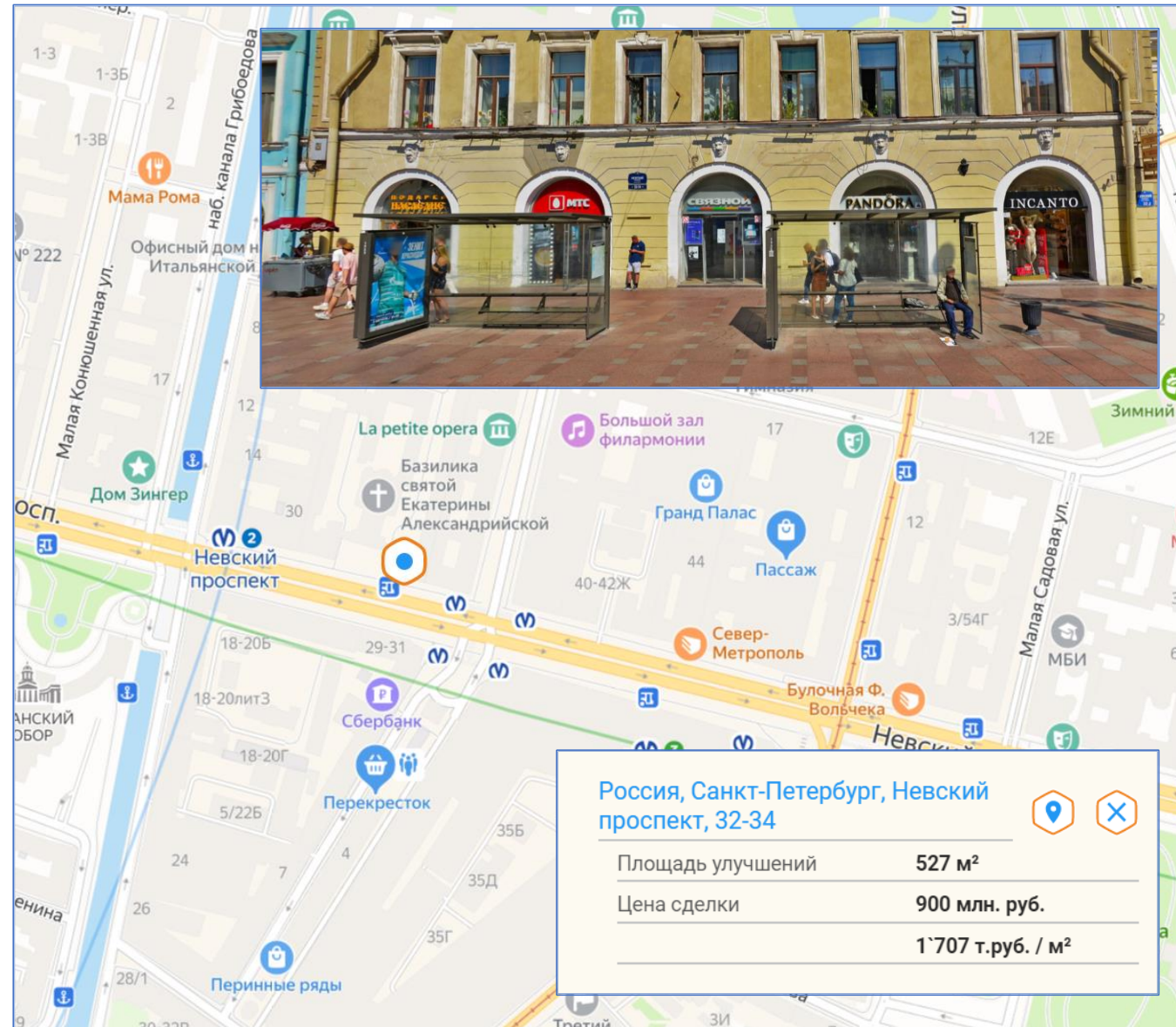
## Краткая характеристика:

- Сделка на вторичном рынке.  
*Информация о цене сделке из открытых источников как о точной величине чуть менее 900 млн. руб.*  
*Арендаторы на дату сделки: МТС, Связной, ТЕЛЕ2, сувенирный салон «Наследие», ювелирный салон «PANDORA»*

- **Мнение SOLD-ONLINE о сделке:**  
*Арендаторы на 2019г.: МТС, Связной, «Наследие», «PANDORA», бренд «INGANTO» (женское нижнее белье и аксессуары)*  
*Арендаторы относятся к подсегменту, который платит арендные ставки верхнего ценового диапазона*

*Прогноз арендной ставки с учетом примыкания к метро, нахождения на Невском пр., качества арендаторов уровня не менее 12 тыс.руб. за кв.м. в месяц.*

*Ккап в сделке уровня 8%.*



Россия, Санкт-Петербург, Невский проспект, 32-34

Площадь улучшений	527 м²
Цена сделки	900 млн. руб.
	1`707 т.руб. / м²