

ОТЧЕТ № 03 от 29 января 2021 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.»
ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»**

г. Санкт-Петербург 2021

*Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка г. Санкт-Петербург,
ул. Ганзейская, дом 6, лит. А, пом. 2Н, тел. (812) 642 83 71*

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020 года) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу сохранить прежние стоимостные значения объектов:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения (паркинг), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки на 29 января 2021 года составляет 72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона) рублей, в том числе:

Этаж	№	Площадь, м	Стоимость, руб.
	149-ММ	14,8	1 500 000,00
2	204-ММ	15,9	1 500 000,00
	206-ММ	19,1	1 500 000,00
	211-ММ	14,3	1 500 000,00
	212-ММ	14,3	1 500 000,00
	213-ММ	14,3	1 500 000,00
	214-ММ	14,3	1 500 000,00
	215-ММ	13,2	1 500 000,00
	216-ММ	14,8	1 500 000,00
	217-ММ	14,8	1 500 000,00
	221-ММ	14,8	1 500 000,00
	245-ММ	14,8	1 500 000,00
	228-ММ	14,8	1 500 000,00
	270-ММ	14,8	1 500 000,00
	277-ММ	14,8	1 500 000,00
	278-ММ	14,8	1 500 000,00
	292-ММ	14,8	1 500 000,00
	316-ММ	14,8	1 500 000,00
	318-ММ	14,8	1 500 000,00
	319-ММ	14,8	1 500 000,00
	329-ММ	14,8	1 500 000,00
	330-ММ	14,8	1 500 000,00
	331-ММ	14,8	1 500 000,00
	332-ММ	14,8	1 500 000,00
	333-ММ	14,8	1 500 000,00
	355-ММ	14,8	1 500 000,00
	356-ММ	14,3	1 500 000,00
	357-ММ	14,3	1 500 000,00
	380-ММ	14,3	1 500 000,00

43 500 000,00

Этаж	№	Площадь, м	Стоимость, руб.
2	242-ММ	14,8	1 500 000,00
	248-ММ	14,8	1 500 000,00
	255-ММ	14,8	1 500 000,00
	256-ММ	14,8	1 500 000,00
	271-ММ	14,8	1 500 000,00
	272-ММ	14,8	1 500 000,00
	283-ММ	14,3	1 500 000,00
	287-ММ	14,8	1 500 000,00
	289-ММ	14,8	1 500 000,00
	298-ММ	14,8	1 500 000,00
	299-ММ	14,8	1 500 000,00
	311-ММ	14,8	1 500 000,00
	321-ММ	14,8	1 500 000,00
	322-ММ	14,8	1 500 000,00
	323-ММ	14,8	1 500 000,00
	324-ММ	14,8	1 500 000,00
	325-ММ	14,8	1 500 000,00
	335-ММ	14,8	1 500 000,00
	336-ММ	14,8	1 500 000,00
			28 500 000,00

Настоящее письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

*С уважением, Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»:*

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	10
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	11
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	18
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	24
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....	35
4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА.....	39
5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	47
6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
7.1.РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	53
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	54
7.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	57
8.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	62
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	63
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	63
12. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	64

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1.

На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов, оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения (паркинг), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки на 29 января 2021 года составляет 72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 29 января 2021 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года заключенный между ООО «РосЭкспертОценка»(Оценщиком) и ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком).

Объект оценки — недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1.

Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.

Вид определяемой стоимости - Справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 29 января 2021 года.

Срок проведения оценки - с 29 января 2021 года по 29 января 2021 года.

Дата составления отчета – 29 января 2021 года.

Допущения и ограничения

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.

2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.

4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Полученный результат может применяться исключительно с учетом предполагаемого использования в течение шести месяцев с даты составления Отчета.

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость».

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880.

ОГРН 1027810309328; ИНН 7826685368; 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, 26, литер А, офис 208.

Оценщик

Алексашин Сергей Степанович, Оценщик 1 категории. Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 02104 от 09.11.2011г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-І №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015020-1 от 05 октября 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №91 от 05 октября 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Стаж работы в оценочной деятельности – с 2011г.

Полис № 0620 PL000014 от 20.11.2020г. Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ»). Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года. Период страхования: с 01.12.2020 г. по 30.11.2021г.). Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб.

Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 2011года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.

Место нахождения:191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0620 PL 000007 от 05 июня 2020 года, период страхования: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021г.).

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, организации и предприятия, кроме указанных в настоящем Отчете.

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

На данном этапе производится заключение договора на оценку между Оценщиком и Заказчиком, на основании которого осуществляется оценка объекта оценки.

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки экспертом ООО «РосЭкспертОценка» были использованы данные, приведенные в таблице №1:

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки - Масштабные характеристики - Характеристики местоположения объекта - Физическое состояние объекта - Информация о собственнике - Сведения о наличии/отсутствии обременений	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общекономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг, Агентство недвижимости «Бекар».

3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др.

1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Выписки из ЕГРН:

78:07:0003152:2764 от 21.09.2018 (149-мм),
 78:07:0003152:2819 от 21.09.2018 (204-мм),
 78:07:0003152:2821 от 21.09.2018 (206-мм),
 78:07:0003152:2826 от 21.09.2018 (211-мм),
 78:07:0003152:2827 от 21.09.2018 (212-мм),
 78:07:0003152:2828 от 21.09.2018 (213-мм),
 78:07:0003152:2829 от 21.09.2018 (214-мм),
 78:07:0003152:2830 от 21.09.2018 (215-мм),
 78:07:0003152:2831 от 21.09.2018 (216-мм),
 78:07:0003152:2832 от 21.09.2018 (217-мм),
 78:07:0003152:2836 от 21.09.2018 (221-мм),
 78:07:0003152:2860 от 12.02.2018 (245-мм),
 78:07:0003152:2843 от 21.09.2018 (228-мм),
 78:07:0003152:2885 от 19.09.2018 (270-мм),
 78:07:0003152:2892 от 19.09.2018 (277-мм),
 78:07:0003152:2893 от 19.09.2018 (278-мм),
 78:07:0003152:2907 от 21.09.2018 (292-мм),
 78:07:0003152:2931 от 19.09.2018 (316-мм),
 78:07:0003152:2933 от 19.09.2018 (318-мм),
 78:07:0003152:2934 от 21.09.2018 (319-мм),
 78:07:0003152:2944 от 21.09.2018 (329-мм),
 78:07:0003152:2945 от 21.09.2018 (330-мм),
 78:07:0003152:2946 от 21.09.2018 (331-мм),
 78:07:0003152:2947 от 21.09.2018 (332-мм),
 78:07:0003152:2948 от 19.09.2018 (333-мм),
 78:07:0003152:2970 от 19.09.2018 (355-мм),
 78:07:0003152:2971 от 21.09.2018 (356-мм),
 78:07:0003152:2972 от 19.09.2018 (357-мм),
 78:07:0003152:2995 от 19.09.2018 (380-мм),

В том числе для

78:07:0003152:2857 от 12.02.2018 (242-ММ),
 78:07:0003152:2863 от 12.02.2018 (248-ММ),
 78:07:0003152:2870 от 12.02.2018 (255-ММ),
 78:07:0003152:28701 от 12.02.2018 (256-ММ),

78:07:0003152:2886 от 12.02.2018 (271-MM),
78:07:0003152:2887 от 12.02.2018 (272-MM),
78:07:0003152:2898 от 12.02.2018 (283-MM),
78:07:0003152:2902 от 12.02.2018 (287-MM),
78:07:0003152:2904 от 12.02.2018 (289-MM),
78:07:0003152:2913 от 12.02.2018 (298-MM),
78:07:0003152:2914 от 12.02.2018 (299-MM),
78:07:0003152:2926 от 12.02.2018 (311-MM),
78:07:0003152:2936 от 12.02.2018 (321-MM),
78:07:0003152:2937 от 12.02.2018 (322-MM),
78:07:0003152:2938 от 12.02.2018 (323-MM),
78:07:0003152:2939 от 12.02.2018 (324-MM),
78:07:0003152:2940 от 12.02.2018 (325-MM),
78:07:0003152:2950 от 12.02.2018 (335-MM),
78:07:0003152:2951 от 12.02.2018 (336-MM).

Все указанные документы предоставлены специалистами Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость».

Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка справедливой стоимости проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями:

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке;

Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 256;

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 255;

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 254;

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014г. № 611.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены также с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», членами которой являются Оценщики, подписавшие настоящий отчет.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7 обосновано тем, что данные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применение стандартов НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков» связано с тем, что, являясь членом данной организации, Оценщик должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» была рассчитана справедливая стоимость имущества.

Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

Справедливая стоимость -цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

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

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

- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов оперирующих на рынке и процессов функционирования рынка. То есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- Ø Объекты недвижимости;
- Ø Субъекты рынка;
- Ø Процессы функционирования рынка;
- Ø Механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- Ø Земельные участки;
- Ø Здания, строения, сооружения;
- Ø Помещения

В этом случае, в свою очередь, по назначению здания и помещения разделяют на жилые и нежилые. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

- Ü Под жилье (селитебная территория);
- Ü Под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг и т.д.;
- Ü Под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория);
- Ü Под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория);
- Ü Под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения)

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- Ü Под дачное и садово-огородное пользование;
- Ü Под жилую застройку;
- Ü Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- Ü Сельскохозяйственного назначения;
- Ü Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- Ü Лесного и водного фондов;
- Ü Участки недр;
- Ü Земли резерва, назначение которых не определено
- Ü Жилье (жилые здания и помещения)
- Ü Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- Ü Индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

Ў Коммерческая недвижимость

- Ў Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Ў Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Ў Магазины, торговые центры;
- Ў Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Ў Пункты бытового обслуживания, сервиса
- Ў Промышленная недвижимость
- Ў Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- Ў Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- Ў Паркинги, гаражи;
- Ў Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- Ў Здания правительственные и административных учреждений;
- Ў Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- Ў Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Ø Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;

Ø Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;

Ø Свободное формирование цен на объекты и услуги;

Ø Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;

Ø Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

Ø Колossalной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;

Ø Достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;

Ø Достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);

Ø Высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;

Ø Большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Классификация рынка коммерческой недвижимости

- Ø Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Ø Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Ø Магазины, торговые центры;

- Ø Объекты спортивного и развлекательного назначения;
- Ø Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Ø Пункты бытового обслуживания, сервиса;
- Ø Производственная (промышленная) недвижимость;
- Ø Складская недвижимость;
- Ø Смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

· Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

· При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:

(а) актива или обязательства;

(б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и

(с) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,

3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.

6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.

7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).

2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Права на объект оценки: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость».

Выписки из ЕГРН:

- 78:07:0003152:2764 от 21.09.2018 (149-мм),
- 78:07:0003152:2819 от 21.09.2018 (204-мм),
- 78:07:0003152:2821 от 21.09.2018 (206-мм),
- 78:07:0003152:2826 от 21.09.2018 (211-мм),
- 78:07:0003152:2827 от 21.09.2018 (212-мм),
- 78:07:0003152:2828 от 21.09.2018 (213-мм),
- 78:07:0003152:2829 от 21.09.2018 (214-мм),
- 78:07:0003152:2830 от 21.09.2018 (215-мм),
- 78:07:0003152:2831 от 21.09.2018 (216-мм),
- 78:07:0003152:2832 от 21.09.2018 (217-мм),
- 78:07:0003152:2836 от 21.09.2018 (221-мм),
- 78:07:0003152:2843 от 21.09.2018 (228-мм),
- 78:07:0003152:2860 от 21.09.2018 (245-мм),

78:07:0003152:2861 от 21.09.2018 (246-ММ),
78:07:0003152:2885 от 19.09.2018 (270-ММ),
78:07:0003152:2892 от 19.09.2018 (277-ММ),
78:07:0003152:2893 от 19.09.2018 (278-ММ),
78:07:0003152:2907 от 21.09.2018 (292-ММ),
78:07:0003152:2931 от 19.09.2018 (316-ММ),
78:07:0003152:2933 от 19.09.2018 (318-ММ),
78:07:0003152:2934 от 21.09.2018 (319-ММ),
78:07:0003152:2944 от 21.09.2018 (329-ММ),
78:07:0003152:2945 от 21.09.2018 (330-ММ),
78:07:0003152:2946 от 21.09.2018 (331-ММ),
78:07:0003152:2947 от 21.09.2018 (332-ММ),
78:07:0003152:2948 от 19.09.2018 (333-ММ),
78:07:0003152:2970 от 19.09.2018 (355-ММ),
78:07:0003152:2971 от 21.09.2018 (356-ММ),
78:07:0003152:2972 от 19.09.2018 (357-ММ),
78:07:0003152:2995 от 19.09.2018 (380-ММ),

В том числе для

78:07:0003152:2857 от 12.02.2018 (242-ММ),
78:07:0003152:2863 от 12.02.2018 (248-ММ),
78:07:0003152:2870 от 12.02.2018 (255-ММ),
78:07:0003152:28701 от 12.02.2018 (256-ММ),
78:07:0003152:2886 от 12.02.2018 (271-ММ),
78:07:0003152:2887 от 12.02.2018 (272-ММ),
78:07:0003152:2898 от 12.02.2018 (283-ММ),
78:07:0003152:2902 от 12.02.2018 (287-ММ),
78:07:0003152:2904 от 12.02.2018 (289-ММ),
78:07:0003152:2913 от 12.02.2018 (298-ММ),
78:07:0003152:2914 от 12.02.2018 (299-ММ),
78:07:0003152:2926 от 12.02.2018 (311-ММ),
78:07:0003152:2936 от 12.02.2018 (321-ММ),
78:07:0003152:2937 от 12.02.2018 (322-ММ),
78:07:0003152:2938 от 12.02.2018 (323-ММ),
78:07:0003152:2939 от 12.02.2018 (324-ММ),
78:07:0003152:2940 от 12.02.2018 (325-ММ),
78:07:0003152:2950 от 12.02.2018 (335-ММ),
78:07:0003152:2951 от 12.02.2018 (336-ММ).

2.2.Юридическое описание объекта

Общество не несет ответственности и не имеет обязательств перед привлеченными Инвестором к инвестированию строительства Объекта третьими лицами.

Более подробная информация приведена в Приложениях отчета.

Основание: Право собственности

Этаж	№	Площадь, м
------	---	------------

	149-MM	14,8
	204-MM	15,9
	206-MM	19,1
	211-MM	14,3
	212-MM	14,3
	213-MM	14,3
	214-MM	14,3
	215-MM	13,2
	216-MM	14,8
	217-MM	14,8
	221-MM	14,8
	228-MM	14,8
	245-MM	14,8
	270-MM	14,8
	277-MM	14,8
	278-MM	14,8
	292-MM	14,8
	316-MM	14,8
	318-MM	14,8
	319-MM	14,8
	329-MM	14,8
	330-MM	14,8
	331-MM	14,8
	332-MM	14,8
	333-MM	14,8
	355-MM	14,8
	356-MM	14,3
	357-MM	14,3
	380-MM	14,3

Основание: Право собственности

Этаж	№	Площадь, м
	242-MM	14,8
	248-MM	14,8
	255-MM	14,8
	256-MM	14,8
	271-MM	14,8
	272-MM	14,8
	283-MM	14,3
	287-MM	14,8
	289-MM	14,8
	298-MM	14,8
	299-MM	14,8
	311-MM	14,8
	321-MM	14,8
	322-MM	14,8
	323-MM	14,8
	324-MM	14,8
	325-MM	14,8
	335-MM	14,8
	336-MM	14,8

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Санкт-**

Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.

ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Петроградский район — один из административных районов Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Границит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. В названиях двух проспектов района (Большого и Малого проспектов) для отличия их от одноимённых проспектов Васильевского острова сохранилось название соответствующего исторического района — Петроградская сторона (сокращённо П. С.).

Район ведёт свою историю со времён основания города в 1703 году Петром I, которое состоялось на одном из островов будущего района — Заячьем, где была заложена Петропавловская крепость (южная часть района), однако главный и самый большой остров района — Петроградский (ранее носивший названия Городской и Березовый). С севера к последнему примыкает Аптекарский остров, получивший название по заложенному там Петром Великим Аптекарскому огороду, давшему начало современному Ботаническому институту им. В. Л. Комарова РАН и его Ботаническому саду. На Петроградском острове сохраняется и первое жилое здание города — деревянный Домик Петра I, в постсоветское время подведомственный отделу «Летний сад и Летний дворец Петра I» Государственного Русского музея.

Второй остров, примыкающий с юга к Петроградскому, — Петровский со стариинным одноимённым парком и одноимённым стадионом — домашней ареной чемпиона СССР и России футбольного клуба «Зенит» после закрытия на полную перестройку уже реконструировавшегося к Олимпиаде-80 стадиона им. С. М. Кирова. Там действовал частично сохранившийся ряд промышленных предприятий (канатная фабрика, пивоваренный завод «Бавария», судостроительный завод «Алмаз»), а зелёной зоне находится получивший новую известность конфликтом вокруг своей реконструкции в начале 2-го десятилетия XX века Дом ветеранов сцены, основанный похороненной впоследствии при нём выдающейся актрисой М. Г. Савиной.

Петроградский остров в XX веке, благодаря появлению сухопутной связи в виде Троицкого моста с центром города, располагавшимся на южном берегу Невы, приобрел плотную застройку. Она состоит преимущественно из жилых кварталов, но в западной и южной частях острова в течение XX века действовал ряд промышленных предприятий, значительная часть которых на рубеже XX и XXI веков выведена из исторических районов города (напр., ОАО «Ленполиграфмаш») или закрыта с продажей территории для использования под жилую застройку (территория заводов «Вулкан» и «Электрик») и части зданий под бизнес-центры.

Традиционной рекреационной зоной с XVIII века являлись три острова в северо-западной части района, в Советское время именовавшиеся Кировскими: Елагин, Каменный и Крестовский. До революции 1917 г. там располагались главным образом загородные имения аристократических семейств (в том числе Белосельских-Белозерских на Крестовском острове; И. П. Елагина, а затем императрицы Марии Федоровны на Елагином; потомков Великого князя Михаила Павловича на Каменном), а после революции зоны массового отдыха. Территория Елагина острова остается полностью отведенной Центральному парку культуры и отдыха горожан. Каменный остров, планировавшийся в 1930-е гг. как зона тихого отдыха и санаториев для рабочих, был заполнен в последующие десятилетия невысокими зданиями за глухими заборами, служащими государственными резиденциями и особняками. Крестовский остров, планировавшийся как зона активного отдыха, в честь победы в Великой Отечественной войне, получил от горожан Приморский парк Победы и крупнейший в городе Кировский стадион, построенный по оригинальному проекту архитектора А. С. Никольского, реконструированный к футбольному турниру Олимпиады 1980 г. В XXI веке стадион отстраивается заново по современным требованиям; основой нынешних затянувшихся капитальных работ стал проект выигравшего международный конкурс ныне покойного японского зодчего Кисё Курокава: на стадионе должны появиться выдвижное поле и выдвижная крыша, и он должен смошь принять игры уровнем до полуфинала чемпионата мира по футболу 2018 г., право на проведение которого выиграла Россия. На Крестовском острове есть одноименная станция метро, Приморский парк Победы, включающий парк развлечений «Диво-остров» с высотными аттракционами, в том числе американскими горками. В постсоветское время Крестовский остров активно застраивается как малоэтажными коттеджами и апартамент-отелями, так и средневысотной жилой застройкой. На его территории возведены жилые дома судей Конституционного суда после его переезда из Москвы в Санкт-Петербург.

Петроградский район имеет давнюю историю научных и учебных заведений, главным образом военных и медицинских. Со времён 2-го Кадетского корпуса ведет историю Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского. В районе также расположены Военно-топографическое училище, Нахимовское училище, Кадетский корпус им. Петра Великого. Инженерно-технические вузы представляют Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» имени В. И. Ульянова (Ленина) и Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики, к которому в 2012 г. присоединили находящийся в центре города Санкт-Петербургский государственный университет низкотемпературных и пищевых технологий. Медицинская научная мысль представлена крупнейшим по числу клиник и студентов гражданским медицинским вузом Санкт-Петербурга — СПбГМУ (Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова), а также основанным принципом А. П. Ольденбургским ВИЭМом (Институт экспериментальной медицины, где проводились знаменитые опыты И. П. Павловым, принесшие ему Нобелевскую премию; отделившимся от ВИЭМ Институтом мозга человека им. Н. П. Бехтеревой РАН; НИИ детских инфекций ФМБА России, ФГБУ НИИ гриппа Минздравсоцразвития России, Санкт-Петербургской государственной химико-фармацевтической академией).

В районе работает 51 учреждение культуры, в том числе: Санкт-Петербургский Мюзик-Холл, ДК им. Ленсовета, Театр Балтийский дом, Ленинградский Дворец молодежи,

Санкт-Петербургский планетарий, Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи, музей Политической истории, Музей истории города (Петропавловская крепость), Ленинградский зоопарк.

На Петроградской стороне работает 401 спортивный объект, в том числе 7 стадионов: Петровский, Юбилейный, СКА и другие; 8 плавательных бассейнов, 2 дворца спорта, 124 спортивных зала, 14 крытых теннисных кортов, 140 спортивных площадок, 11 стрелковых тиров, 2 яхт-клуба, 6 гребных клубов, 2 конных центра.

Жилой фонд

За годы советской власти старый жилой фонд Петроградского района практически не ремонтировался и сильно обветшал, коммуникации износились. В 2003 году вновь назначенному главе района Алексею Семёновичу Делюкину, до этого работавшему Председателем Комитета по энергетике Правительства Санкт-Петербурга, была поставлена задача по реконструкции коммуникаций и реновации жилого фонда. Партнером проекта стал «Газпром» и в 2008 году он был завершен. Вместо 101-ой устаревшей котельной построено 91 новая автоматизированная. Прошла полная реконструкция 226,3 километров тепловых сетей, полностью отремонтированы системы центрального отопления в 955 домах района

Численность жителей района на 14.10.2010 г. составляла 130 455 человек, в том числе трудоспособное население 63 %, пенсионного возраста 24 %, детей и подростков — 13 %. В районе зарегистрировано около 28 000 налогоплательщиков, в том числе: предпринимателей без образования юридического лица — более 2000, малых предприятий — около 15 000.

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится на улице Ремесленной (остров Петровский). Остров расположен между Малой Невой, Ждановкой, Малой Невкой и Финским заливом.

В начале XVIII века остров стал именоваться Петровским, так как он был собственностью Петра I. В то время остров был почти незаселенным, на нем находилось лишь несколько построек: домик царя, амбар для хранения, избы придворных шутов и юрты ненцев, пасших оленей на острове. В 1730-х годах на Петровском острове размещались склады пеньки, масла, сала. Площадь Петровского острова около 130 га. Смольный в 2012 году утвердил проект планировки Петровского острова. Документ положит начало масштабной регенерации промышленной территории в центре города. Комплексный подход к развитию острова защитит его от хаотичной, неконтролируемой застройки, надеются эксперты. Петровский остров находится в дельте Невы при впадении ее в Финский залив, омывается реками Ждановкой и Малой Невкой. Территориально относится к Петроградскому району. Площадь - 131,9 га. Проект планировки острова готовился с 2006 года, в нем учтены все поправки, принятые в Генплан и Правила землепользования и застройки. Заказчик работы - «Ремонтно-эксплуатационная база флота», разработчик - НИИ Генплана. Документ делит остров на шесть кварталов, определяя их назначение и приблизительные площади будущих объектов. Как надеются разработчики, общая концепция развития позволит застраивать остров по единому плану и правилам.

К реализации проекта «Петровский остров» приступили в середине 2012 года. Общий объем строительства в квартале составит 804 тыс. кв. м недвижимости, при этом жилая - около 560-600 тыс. кв. м. В рамках проекта кроме жилья бизнес-класса запланировано строительство паркингов, объекты социальной инфраструктуры, при этом на нижних этажах

жилых зданий будут располагаться коммерческие объекты. В настоящее время по проекту оформлено право на землю, правительством Петербурга утвержден проект планировки. Согласно градостроительному плану, на Петровском острове будут построены апартаменты общей площадью 28 тыс. кв. м., а себестоимость строительства может составить \$2,5-2 тыс. за квадратный метр.

МФК «AVATAR»



Рис.1 ул.Ремесленная д.21 лит.А

МФК AVATAR от застройщика «Строительный трест» станет вторым по счету проектом компании с апартаментами. 8-этажный кирпично-монолитный дом будет иметь ступенчатую форму со светлыми фасадами с большой площадью остекления.

В состав МФК бизнес-класса войдут апарт-отель, медицинский центр, механизированный паркинг на 78 автомобилей. На первом этаже расположатся коммерческие помещения под магазины, кафе.

Инфраструктура и транспортная доступность

МФК «Аватар» в Петроградском районе расположится в престижной локации Петровского острова рядом с Петровским парком и стадионом «Балтика». Социальная инфраструктура ввиду промышленного прошлого района практически не развита: ближайшие школа №50 и гимназия №610 находятся в 1,5 км. С детскими садами дела обстоят лучше – дошкольные государственные учреждения №77, №96 и частный сад «Симба» всего в нескольких мин ходьбы. Медицинскую помощь можно получить в городских поликлиниках №83, №34 или №30 у станции метро «Спортивная». В пешей доступности также множество спортивных объектов и секций. За торговой инфраструктурой и коммерческим сервисом будущим жителям МФК AVATAR в СПб придется также ездить на Петроградскую сторону или соседний Васильевский остров. За 10-13 мин можно доехать на машине без учета пробок в гипермаркеты «Лента» и «О'КЕЙ». В ТЦ River House на Академика Павлова и ТРК «Великан-Парк» у Александровского парка дорога займет порядка 10-15 мин. Почтовые, банковские отделения, брендовые магазины, кафе и рестораны в изобилии есть на Петроградке.

Транспортная доступность МФК осложнена пробками в Петроградском районе: существующие дороги не всегда справляются с большим потоком автомобилей. С открытием в 2018-ом году мостом через остров Серный ситуация несколько улучшилась. Для пешеходов будет удобно расположение относительно станций метро «Спортивная» и «Чкаловская» - 1,5 км и 1,6 км соответственно. В центр Санкт-Петербурга из МФК AVATAR автомобилисты смогут добраться за 10 мин без пробок; в аэропорт «Пулково» за 40-45 мин.

Ближайшая развязка ЗСД в 7,9 км, КАД в 17 км.

Экологическая обстановка в локации лучше, чем в остальных центральных районах города за счет отсутствия плотного автомобильного движения через остров и близости крупных зеленых зон. Приморский парк Победы на Крестовском острове в 2 км от новостройки, ЦПКиО им. Кирова в 3,3 км.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2020 года.

Источники:

Социально-экономическое положение России (январь-октябрь 2020 года)

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/At1uinu9/osn-10-2020.pdf>,

<https://cbr.ru>,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01. 2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные

программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

5. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

6. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы. В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира. Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

7. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- Ў сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- Ў возможности для самореализации и развития талантов;
- Ў комфортная и безопасная среда для жизни;

Ü достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;

Ü цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,5 ¹⁾	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Предварительная оценка.
 2) Оценка.

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрю 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1 ³⁾	100,8 ³⁾	100,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 ⁴⁾	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5 ⁴⁾	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
 4) Предварительные данные.

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрю 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-октябре 2020 г. -

96,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-октябре 2020 г. - 93,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-октябре 2020 г. - 99,7%.

Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-октябре 2020 г. - 104,3%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,6%, в январе-октябре 2020 г. - 101,7%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в январе-октябре 2020 г. - 97,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в январе-октябре 2020 г. - 106,3%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,4%, в январе-октябре 2020 г. - 121,1%

Индекс производства металлургического в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-октябре 2020 г. - 98,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-октябре 2020 г. - 97,2%.

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,9% в январе-октябре 2019 г. до 19,9% в январе-октябре 2020 г., гидроэлектростанциями - с 17,6% до 20,4%, тепловыми электростанциями - уменьшилась с 63,3% до 59,4% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-октябре 2020 г. - 95,3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 899,1 млрд рублей, в январе-октябре 2020 г. - 5151,3 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 ноября 2020 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 94,5% площадей, из них кукуруза на зерно - с 75,2% площадей. Из технических культур подсолнечник убран с 90,6% посевов, сахарная свекла - с

88,6% (86,2% на 1 ноября 2019 г.) площадей. Картофель выкопан с 98,0% площади посадки (96,8% на 1 ноября 2019 г.), овощи собраны с 92,8% посевов (92,2%).

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 133,1 млн тонн зерна в первоначально оприходованном весе, 12,6 млн тонн семян подсолнечника, накопано 28,5 млн тонн сахарной свеклы, 19,1 млн тонн картофеля, собрано 12,7 59 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 6,8% больше, чем год назад. Семян подсолнечника получено меньше на 13,1%, сахарной свеклы - на 35,2%. Сбор картофеля снизился на 11,6%, овощей - на 0,9% против уровня предыдущего года.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (70,2%), сахарной свеклы (92,5%) и подсолнечника (66,7%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (66,4%) и овощей (53,7%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 29,1% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 32,9%, сахарной свеклы - 7,3%, овощей - 19,2%. Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 ноября 2020 г. посеяны на 11,8 млн гектаров, что на 3,2% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 17,4 млн гектаров против 17,6 млн гектаров на эту же дату в 2019 году. Животноводство. На конец октября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,7 млн голов (на 0,5% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 0,2% больше), свиней - 26,7 млн (на 4,8% больше), овец и коз - 23,4 млн (на 1,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,5% поголовья крупного рогатого скота, 9,6% свиней, 45,7% овец и коз (на конец октября 2019 г. - соответственно 41,2%, 10,5%, 46,1%).

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (70,2%), сахарной свеклы (92,5%) и подсолнечника (66,7%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (66,4%) и овощей (53,7%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 29,1% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 32,9%, сахарной свеклы - 7,3%, овощей - 19,2%.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 ноября 2020 г. посеяны на 11,8 млн гектаров, что на 3,2% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 17,4 млн гектаров против 17,6 млн гектаров на эту же дату в 2019 году.

Животноводство. На конец октября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,7 млн голов (на 0,5% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 0,2% больше), свиней - 26,7 млн (на 4,8% больше), овец и коз - 23,4 млн (на 1,3% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,5% поголовья крупного рогатого скота, 9,6% свиней, 45,7% овец и коз (на конец октября 2019 г. - соответственно 41,2%, 10,5%, 46,1%).

В январе-октябре 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 12,3 млн тонн, молока - 27,5 млн тонн, яиц - 37,9 млрд штук.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2020 г. составил 921,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 7303,4 млрд рублей, или 99,7%.

Жилищное строительство. В октябре 2020 г. возведено 853 многоквартирных дома. Населением построено 29,71 тыс. жилых домов, из них 5,6 тыс. - на земельных участках,

предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 92,9 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 87,3 тыс.).

В январе-октябре 2020 г. возведено 5,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 217,01 тыс. жилых домов, из них 31,7 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 713,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 682,0 тыс.).

В январе-октябре 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4447,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2100,4 млрд, автомобильного - 215,2 млрд, морского - 34,9 млрд, внутреннего водного - 55,2 млрд, воздушного - 5,6 млрд, трубопроводного - 2036,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 26902,0 млрд рублей, или 95,4%.

В октябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,0% (в октябре 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно).

В октябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,0%, непродовольственных товаров - 53,0% (в октябре 2019 г. - 47,3% и 52,7% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,0 млрд долларов США (3855,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 30,5 млрд долларов (2307,8 млрд рублей), импорт - 20,5 млрд долларов (1547,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2020 г. сложилось положительное, 10,1 млрд долларов (в сентябре 2019 г. - положительное, 14,5 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в сентябре 2020 г. составил 50,2 млрд долларов США. Экспорт составил 30,5 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 26,1 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд долларов. Импорт составил 19,7 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,6 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-сентябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 36,5 млрд долларов США (2572,5 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,3 млрд долларов (1644,6 млрд рублей), импорт - 13,1 млрд долларов (927,9 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2020 г. сложилось положительное, 10,2 млрд долларов (в январе-сентябре 2019 г. - положительное, 13,0 млрд долларов).

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 99,9%.

В октябре 2020 г. в 30 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,6% и более, наибольший в Республике Калмыкия - 1,0%, Чеченской Республике, Брянской и Калужской областях - 0,9%, в связи с удорожанием продовольственных товаров на 1,4-1,9%.

Одновременно с этим в Магаданской области наблюдалось снижение уровня

потребительских цен в среднем на 0,1%. Основная причина - удешевление продовольственных и непродовольственных товаров на 0,2%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,1%, в Санкт-Петербурге - на 0,4% (с начала года - прирост цен составил 2,6% и 3,2% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,2% (в октябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,8%).

В октябре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2020 г. составила 16836,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 3,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2020 г., по предварительным данным, составил 94,6%.

Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в октябре 2020 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Забастовки. В январе-октябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 85 человек. Потери рабочего времени составили 205 человеко-дней.

По оценке, **численность постоянного населения Российской Федерации** на 1 октября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 305,5 тыс. человек, или на 0,21% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 43,7 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 21,1% компенсировал естественную убыль населения.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный сектор					
ВВП, % г/г	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
млрд.руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Инфляция на конец года, % г/г	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
в том числе:					
Добыча полезных ископаемых	2,5	-7,8	1,7	5,2	1,1
Обрабатывающие производства	2,6	-1,5	3,1	3,1	3,3
Инвестиции, % г/г	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
Потребительский спрос					
Оборот розничной торговли, % г/г	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
Объем платных услуг населению, % г/г	0,5	-10,3	6,7	3,1	3,0
Рынок труда					
Реальная заработная плата, % г/г	4,8	1,5	2,2	2,2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
Численность занятых, млн. чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
Безработица, %	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
Платежный баланс					
Экспорт товаров, млрд. долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Счет текущих операций, млрд. долл.США	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
% ВВП	3,8	2,0	1,8	1,8	1,6
Внешнеэкономические условия					
Курс доллар/рубль	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
Курс евро/доллар	1,12	1,14	1,18	1,20	1,21
Цена на нефть «Юралс»	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5

Снижение ВВП в этом году оценивается на уровне -3,9%, продолжил министр. "Мы существенно улучшили оценку, предыдущая июньская оценка была -4,8%. В следующем году ожидаем рост на 3,3%. Это значит – экономика достигнет докризисного уровня уже в третьем квартале 2021 года. В 2022 году положительный вклад в динамику ВВП будет вносить окончание сделки ОПЕК+", - сообщил он.

Оценка nominalного объема ВВП в этом году была повышена более чем на 1 трлн рублей, а на следующие 3 года – от 1,8 до 2,3 трлн по сравнению с июньской версией прогноза.

В своем прогнозе Минэкономразвития исходит из постепенного восстановления мировой экономики, в том числе, восстановления внешнего спроса на экспортные товары. "Динамика экспорта будет в значительной степени определяться действующими условиями сделки ОПЕК+. Но в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт", - обратил внимание Максим Решетников. В следующем году в прогноз заложено также восстановление импорта товаров и услуг – на 10% в реальном выражении, главным образом – за счет восстановления услуг.

В сентябрьском прогнозе улучшена и оценка спада инвестиций в основной капитал – в этом году до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. "Во втором квартале спад был достаточно умеренный. Однако ожидаем, что второе полугодие будет непростое", - отметил министр. Причиной этого он назвал инерционность планирования капиталовложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестпрограммы.

По мнению Минэкономразвития, восстановление инвестиционного спроса в следующем году не будет быстрым, в том числе потому, что оптимизация федерального бюджета и бюджетов регионов в 2021 году в большей степени скажется именно на инвестиционных расходах. "По инвестициям докризисного уровня достигнем не ранее 2022 года. С этого периода закладываем рост инвестиций темпом выше 5% в том числе вследствие перезапуска инвестиционного цикла, чем мы сейчас занимаемся в рамках реализации нового законодательства о защите и поощрении капиталовложений", - сообщил Максим

Решетников.

Что касается потребительского спроса, то в этом году он оказался более устойчивым, чем прогнозировалось ранее – спад розничных продаж оценивается меньше июньской версии на 1 процентный пункт. В то же время министерство осторожно оценивает позитивные тенденции на потребительском рынке. "Восстановление во многом обусловлено краткосрочными факторами – отложенным спросом, закрытием границ в период отпусков и реализованными мерами поддержки населения – дополнительными социальными выплатами. По нашей оценке, вклад этих разовых факторов в потребительский спрос сейчас составляет порядка 8–10%", - уточнил министр.

В следующем году Минэкономразвития ожидает восстановительный рост потребления домашних хозяйств: розничные продажи вырастут на 5,1%, объем платных услуг – на 6,7%. В среднесрочной перспективе и тот, и другой показатель продолжат расти. Рост потребления домашних хозяйств будет основан на увеличении зарплат и доходов населения.

Согласно прогнозу, реальные заработные платы в текущем году вырастут на 1,5% вместо спада на -3,6%, который ожидался ранее. "Почти на 1,2 трлн рублей повышена оценка фонда заработных плат работников организаций", - отметил Максим Решетников, уточнив, что здесь сильно повлияли итоги второго квартала – как результат комплекса мер по поддержке занятости.

По реальным располагаемым доходам населения оценка 2020 года тоже улучшена – на 0,5 процентных пункта. "Уже в следующем году реальные располагаемые доходы полностью "отыграют" потери – прогнозируется рост в 3%, а далее – на уровне 2,5% в год", - сообщил глава ведомства.

Последствия коронавируса и прогнозы для экономики в целом и сегмента недвижимости в частности

Тенденции для экономики в целом:

Ø Снижение цен на нефть будет носить длительный характер не только вследствие отсутствия договоренностей, но также и из-за спада производства в Китае и уменьшения глобального спроса на товары и услуги. В феврале потребление нефти в Китае снизилось на 25–30%, возобновление основных производств не восстановит спрос как минимум до мая.

Ø Снижение потребления товаров и услуг в краткосрочной перспективе. Потребительские расходы составляют 70% мировой экономики, карантин и приостановка работы предприятий ведут к их падению, отсутствию роста экономики. В условиях пандемии предпочтение отдается товарам первой необходимости. Задержка в поставке комплектующих ведет к перебоям в производстве и дистрибуции.

Ø Рост экономики онлайн-сервисов, в т. ч. дистанционного обучения, доставки, подстегиваемая ситуацией с коронавирусом.

Ø Снижение прогнозов по глобальному экономическому росту, начало цикла экономической рецессии.

Ø Длительное снижение курса рубля. Снижение потребления экспортных товаров (в т. ч. нефти), вызванное общим снижением спроса, не позволит восстановиться курсу рубля в течение значительного времени.

Ø Рост инфляции в связи с изменением курса валют. Общее подорожание товаров, поскольку при производстве используются импортные комплектующие.

Тенденции для сегмента недвижимости:

Ø Колебания валютного курса привели к оживлению на рынке. Привлекательность недвижимости как стабильного актива для защиты сбережений и средств – тенденция текущего момента.

Ø Низкая вероятность резкого падения цен на недвижимость по образцу событий 2008–2009 годов, так как отсутствует «пузырь» на рынке.

Ø Возможное снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах, в перспективе до конца 2020 года в связи с негативными явлениями в экономике, снижением ставок аренды, падением спроса и предложения, пандемией.

Ø Наиболее пострадали от распространения коронавируса рынки гостиничной недвижимости и краткосрочной аренды. Доходы апартаментов и гостиниц, ориентированных на краткосрочную аренду, серьезно упали.

Ø Рынок жилой недвижимости нестабилен. С скачок курса доллара неизбежно вызовет рост цен на квартиры. Рост количества запросов на покупку квартир на первичном и вторичном рынках. Часть участников рынка временно отложила сделки и наблюдает за развитием ситуации. Другие принимают эмоциональные решения и совершают сделки, стремясь сохранить накопления. В ближайшее время прогнозируется рост цен на новостройки в размере 3–5%.

Ø В период рецессии бизнес-центры вряд ли смогут рассчитывать на приток арендаторов. Офисный сегмент был лидером в общем объеме инвестиций несколько лет подряд, однако в настоящий момент эта тенденция может пойти на спад.

Ø Сегмент качественной складской недвижимости демонстрировал рост последние несколько лет и сохранит позиции. В 2019 году спрос на склады в России достиг максимального уровня за 10 лет. Развитие интернет-торговли и возможность доставки товаров из торговых сетей и общепита дали значительный толчок развитию рынка.

Ø Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

Ø По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ø Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

Ø Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

Ø Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и

снижение спроса на недвижимость. Поэтому принятые меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

Ø Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

Ø Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Прогнозы:

Ø В настоящий момент ожидается краткосрочный рост инвестиций в наиболее ликвидные объекты с целью сохранения средств.

Ø Сегмент рынка складской недвижимости пострадает менее всего ввиду устойчивого развития в предыдущие годы и роста онлайн-торговли.

Ø Наиболее пострадавшими от коронавируса и экономического спада станут сегменты гостиничной и торговой недвижимости. Восстановление рынка займет время.

Ø Рост на рынке офисной недвижимости после нескольких лет подъёма может замедлиться.

Особые допущения, связанные с пандемией коронавируса¹

В сложившихся условиях необходимо ввести дополнительные оговорки и условия применения полученных результатов оценки:

COVID-19 является прекрасным примером «структурного разрыва» — неожиданного сдвига во временных рядах данных при изменении закономерностей между историческими переменными. Это приводит к ненадежности модели и значительным ошибкам в прогнозировании, а также принципиально влияет на предположения и планирование.

Таким образом, исторические данные нужно иногда брать с долей скептицизма. Но они все же могут послужить основой для принятия будущих решений. Мониторинг и анализ того, как вы преодолеваете этот кризис, будут иметь решающее значение для обеспечения в конечном итоге выхода из кризиса и выстраивания долгосрочной устойчивости. Компаниям следует воспользоваться возможностью измерить и оценить эффективность / неэффективность бизнеса, вытекающую из альтернативных моделей работы.

Управление оборотным капиталом, скорее всего, будет сопряжено с трудностями:

Ø предприятия, затронутые снижением китайского спроса, могут испытывать затоваривание, которое может продолжаться до тех пор, пока производство не сократится или спрос не вырастет;

Ø китайские покупатели, вероятно, будут задерживать платежи для сохранения денежных средств, в то время как китайские поставщики могут отчаянно нуждаться в оплате за отгруженные/заказанные товары;

¹ <https://srosovet.ru/press/news/260320/>

Ø не подвергшиеся воздействию контрагенты могут предложить скидки при досрочных платежах или возможности факторинга.

Рыночная активность затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки мы считаем, что для целей сравнения мы можем придать меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что мы сталкиваемся с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения.

Позиция "CBRE group" о возможных прогнозах на основе анализа китайского рынка:

Ø гостиничный сектор начинает восстанавливаться через 6 недель после начала падения;

Ø 80% торговые центры повторно открылись после закрытия, включая 85% кафе сети "Starbucks";

Ø производство - через 6-8 недель после начала активной фазы возобновили работу 81% производителей-экспортеров; почти 100% предприятий сферы e-commerce (онлайн-торговля) и логистики восстановили работу через 4 недели после полной остановки.

Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказаться влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может оказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.

Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Основные допущения при проведении оценки связаны со следующими моментами:

Ø вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;

Ø рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

Ø данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

Ø стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Ø мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

Ø учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн- работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на выполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Выход:

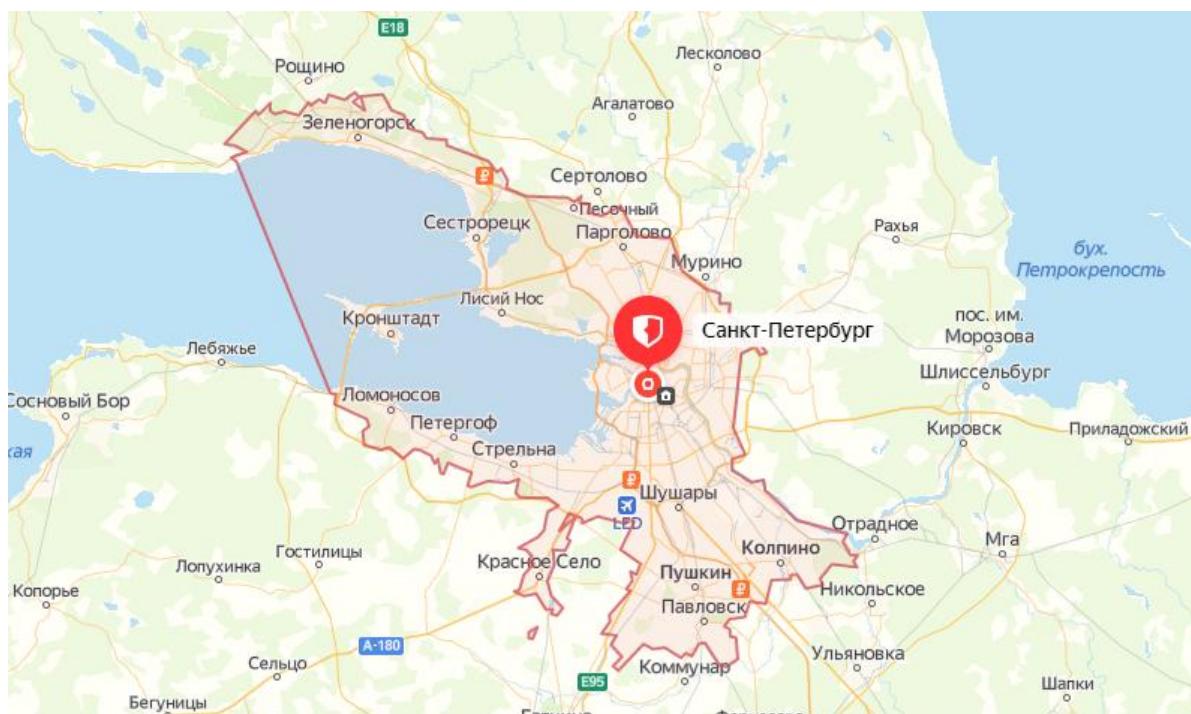
- Ø Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%.
- Ø Индекс производства кокса и нефтепродуктов в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%.

- Ø Индекс производства металлургического в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%.
- Ø На 1 ноября 2020 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 94,5% площадей.
- Ø На конец октября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,7 млн голов.
- Ø В октябре 2020 г. возведено 853 многоквартирных дома.
- Ø Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей.
- Ø Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России в сентябре 2020 г. составил 51,0 млрд долларов США.
- Ø Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в сентябре 2020 г. составил 50,2 млрд долларов США.
- Ø Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-сентябре 2020 г. составил 36,5 млрд долларов США.
- Ø Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2020 г. составил 100,5%.
- Ø Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49259 рублей
- Ø В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3%.
- Ø Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2020 г. составила 146,4 млн человек.

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2020/12/01/49/Справка_ЧП_январь-октябрь_2020.pdf

Санкт-Петербург (с 18 [31] августа 1914 года до 26 января 1924[8] года — Петроград, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленинград, в разговорной речи — Питер, сокр. — СПб) — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей Российского государства.

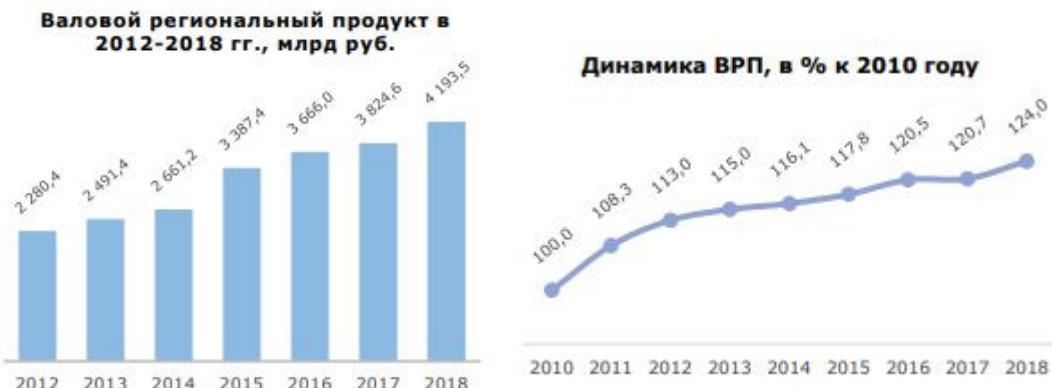


Карта Санкт-Петербурга

Население: 5 398 064 (2020) 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 (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

Расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра: 59°57' с. ш. 30°19' в. д. Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км.

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2018 году составил 4 193,5 млрд руб.

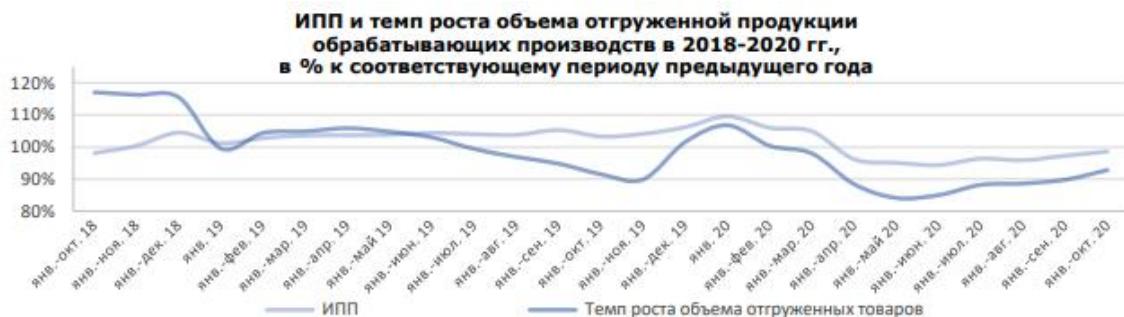


Валовый региональный продукт, динамика ВРП, %

Индекс физического объема ВРП в 2018 году в сопоставимых ценах к предыдущему году в Санкт-Петербурге составил 102,7%, индекс физического объема ВВП Российской Федерации – 102,5%.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2020 года составил 97,2% к уровню января-октября 2019 года.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 83,9% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-октябре 2020 года составил 98,6% к январю-октябрю 2019 года.



ИПП и темп роста объема отгруженной продукции обрабатывающих производств в 2018-2020 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года

Объем продукции, отгруженной за январь-октябрь 2020 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства», составил 1 819,0 млрд руб. (92,8% к аналогичному периоду прошлого года).

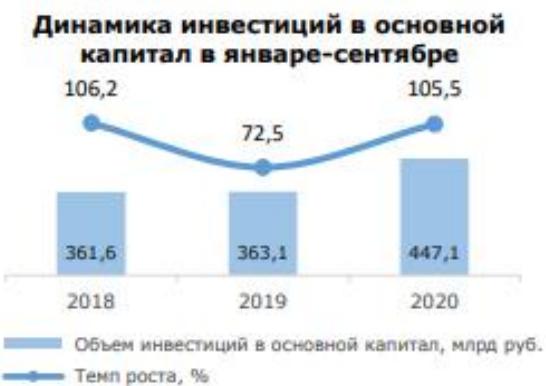
В структуре отгруженных товаров обрабатывающих производств (без учета кокса и нефтепродуктов) 47,3% занимает продукция машиностроения: транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 18,3% – пищевые продукты, напитки и табак, 10,4% – продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в октябре 2020 года составил 105,6% к декабрю 2019 года.

Наибольшее увеличение цен на производимую продукцию по сравнению с декабрем прошлого года отмечено в производстве электрического оборудования (на 31,9%), в производстве одежды (на 15,2%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 13,7%), в производстве напитков (на 11,2%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 10,8%), в производстве машин и оборудования (на 7,6%), в полиграфической деятельности и копировании носителей информации (на 7,4%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 7,1%).

Сальсованный финансовый результат обрабатывающих производств по итогам января-сентября 2020 года зафиксирован положительный – в размере 196,4 млрд руб. При этом прибыль прибыльных организаций в обрабатывающем производстве по сравнению с январем-сентябрем 2019 года снизилась на 36,9% до 239,5 млрд руб.

Инвестиции в основной капитал. В январе–сентябре 2020 года объем инвестиций в основной капитал составил 447,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,5% выше уровня прошлого года.



Динамика инвестиций в основной капитал в январе-сентябре

В январе–сентябре 2020 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 300,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 108,9% к аналогичному периоду прошлого года. В январе-сентябре 2020 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 57,9% от общего объема инвестиций (174,0 млрд руб.), привлеченные средства – 42,1% (126,5 млрд руб.).

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2020 года составил 1 201,2 млрд руб., что на 3,9% меньше, чем в январе-октябре 2019 года.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-октябре 2020 года увеличился на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года (в январе-октябре 2019 года – увеличение на 2,5%), по непродовольственным товарам сократился на 6,3% (в январе-октябре 2019 года – рост на 2,1%).

Объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил на конец октября 2020 года 148,0 млрд руб., что обеспечивает работу этих организаций на 49 дней и составляет 109,6% к уровню октября 2019 года.

Оборот общественного питания в январе-октябре 2020 года составил 55,0 млрд руб. или 71,0% к январю-октябрю 2019 года.

Платные услуги. Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-октябре 2020 года составил 381,6 млрд руб. – 80,6% в сопоставимых ценах к январю-октябрю 2019 года.

Индекс потребительских цен за январь-октябрь 2020 года составил 103,0% к соответствующему периоду прошлого года (104,3% за январь-октябрь 2019 года к соответствующему периоду 2018 года), или 103,2% к декабрю 2019 года (102,4% за январь-октябрь 2019 года к декабрю 2018 года).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в октябре 2020 года к декабрю 2019 года составил 102,7% (101,7% в октябре 2019 года к декабрю 2018 года).

Стоймость минимального набора продуктов питания в ценах октября 2020 года составила 4 915,00 руб. в расчете на месяц, что на 0,08% выше, чем в сентябре 2020 года.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в октябре 2020 года к декабрю 2019 года составил 103,9% (102,5% в октябре 2019 года к декабрю 2018 года).

Индекс потребительских цен на платные услуги населению в октябре 2020 года к декабрю 2019 года составил 102,9% (103,1% в октябре 2019 года к декабрю 2018 года).

Строительство. В январе-октябре 2020 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 350,4 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 7,7% меньше, чем в январе-октябре 2019 года.

Жилищное строительство. За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-октябре 2020 года введено в эксплуатацию 1 518,3 тыс. кв. м жилья, что на 20,3% больше объема ввода жилой площади за аналогичный период 2019 года. В III квартале 2020 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 128 091 руб., на вторичном – 124 664 руб.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-октябре 2020 года составил 614,0 млрд руб. и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-октябрем 2019 года на 2,0%. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-октябре 2020 года составил 16,0 млн тонн, грузооборот – 6,6 млрд тонно-км. Индекс тарифов на грузовые перевозки в октябре 2020 года составил 95,9% к декабрю 2019 года. Объем перевозок пассажиров автобусами по регулярным маршрутам в Санкт-Петербурге уменьшился в январе-октябре 2020 года на 32,8% к уровню января-октября 2019 года и составил 319,5 млн человек.

Связь. Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-октябре 2020 года составил 110,2 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2019 года на 6,4%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга в январе-сентябре 2020 года составил 30,9 млрд долларов США и по сравнению с аналогичным периодом 2019 года уменьшился на 16,2%. Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 50,5%, импорта – 49,5% (в январе-сентябре 2019 года доля экспорта – 53,8%, импорта – 46,2%).

Экспорт. Экспортные поставки в январе-сентябре 2020 года составили 15,6 млрд долларов США, что на 21,3% меньше, чем в январе-сентябре 2019 года. На отрицательную динамику экспорта повлияло снижение объемов поставок по товарным группам «Кожевенное сырье, пушнина и изделия из них» - на 54,1%, «Минеральные продукты» – на 33,6%, «Древесина и целлюлозно-бумажные изделия» – на 16,4%, «Металлы и изделия из них» - на 10,5%.

Импорт. Объем импорта в январе-сентябре 2020 года сократился на 10,2% относительно января-сентября предыдущего года и составил 15,3 млрд долларов США.

Снижение импорта произошло в категориях «Кожевенное сырье, пушнина и изделия из них» – на 36,5%, «Металлы и изделия из них» - на 33,7%, «Минеральные продукты» - 11,4%, «Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье» – на 9,4%, «Машины, оборудование и транспортные средства» – 6,5%, «Древесина и целлюлозно-бумажные изделия» - 6,2%, «Продукция химической промышленности, каучук» – 5,8%, «Текстиль, текстильные изделия и обувь» – на 4,1%.

Наибольшую долю в импорте составляют товарные группы: «Машины, оборудование и транспортные средства» – 47,4%, «Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье» – 18,6% и «Продукция химической промышленности, каучук» – 14,3%, «Металлы и изделия из них» - 7,0%.

Доходы бюджета Санкт-Петербурга

За январь-октябрь 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 531,4 млрд руб.

Годовой уточненный план по доходам исполнен на 89,5%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга составил 99,7% к январю-октябрю 2019 года, в том числе налоговых и неналоговых доходов – 97,1%.

На 1 ноября 2020 года безвозмездные поступления составили 36,3 млрд руб., увеличившись к аналогичному периоду прошлого года на 58,3%.

Расходы бюджета Санкт-Петербурга

Расходная часть бюджета Санкт-Петербурга за январь-октябрь 2020 года исполнена в сумме 514,1 млрд руб., средний процент исполнения уточненных плановых назначений по бюджету Санкт-Петербурга составил 72,9%. Относительно января-октября прошлого года исполнение расходной части бюджета увеличилось на 4,5%.

В структуре платежей, произведенных в январе-октябре 2020 года, сохраняется высокая доля расходов по отраслям социально-культурной сферы – 69,3%, относительно прошлого года финансирование увеличилось на 10,4%. Исполнение по указанным расходам составило 75,5% от плановых назначений, что связано с регулярным финансированием законодательно установленных социальных гарантий населению, предоставлением субсидий государственным учреждениям на финансовое обеспечение выполнения государственного задания и на иные цели, а также средств, направляемых в Территориальный фонд обязательного медицинского страхования для финансового обеспечения расходов медицинских организаций системы обязательного медицинского страхования и платежей по обязательному медицинскому страхованию неработающего населения (43,0 млрд руб. или 85,8% от уточненных плановых назначений, 108,0% к соответствующему периоду прошлого года).

Основными направлениями расходов бюджета Санкт-Петербурга в структуре финансирования за январь-октябрь 2020 года являются:

- Ø образование – 24,6%;
- Ø социальная политика – 22,2%;
- Ø национальная экономика – 18,2%;
- Ø здравоохранение – 17,4%;
- Ø жилищно-коммунальное хозяйство – 6,9%;
- Ø общегосударственные вопросы – 4,4%

По предварительной оценке, **численность постоянного населения** Санкт-Петербурга на 1 октября 2020 года составила 5 378,4 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 19,7 тыс. человек или на 0,4%.

Сокращение численности населения в январе-сентябре 2020 года происходило из-за естественной убыли населения и миграционного оттока населения.

Естественная убыль населения в январе-сентябре 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года составила 2,5 на 1000 человек населения.

За 9 месяцев 2020 года в Санкт-Петербурге родилась 41,4 тыс. детей, что на 2,7 тыс. человек меньше значения января-сентября 2019 года. Общий коэффициент рождаемости в городе уменьшился на 6,4% и составил 10,2 родившихся на 1000 человек населения.

Общий коэффициент смертности в городе увеличился на 14,4% и составил 12,7 умерших на 1000 человек населения.

За июль-сентябрь 2020 года по итогам обследования **рабочей силы** 117,5 тыс. человек или 3,8% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

К концу октября 2020 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло деятельность граждан, из них 105,8 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 62,7%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 21,9%; граждан предпенсионного возраста – 8,6%; инвалидов – 2,1%), в конце октября 2019 года численность безработных составляла 12,3 тыс. человек.

В октябре 2020 года статус безработного получили 12,5 тыс. человек (на 9,8 тыс. человек больше, чем в октябре 2019 года). Размеры трудоустройства безработных в октябре 2020 года были на 7,2 тыс. человек или в 10,4 раза больше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 7,9 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы на конец октября 2020 года составил 3,4% (на конец октября 2019 года – 0,4%).

На конец октября 2020 года заявленная работодателями потребность в работниках составила 37,4 тыс. вакансий.

Доходы населения. Средняя номинальная заработка плата, начисленная за январь-сентябрь 2020 года, составила 66 264 руб. (103,6% к уровню января-сентября 2019 года). Реальная заработка плата за тот же период составила 100,7% к январю-сентябрю 2019 года. Реальные денежные доходы населения за январь-сентябрь 2020 года составили 97,3%, размер денежных доходов на душу населения за III квартал 2020 года – 45 336 руб.

Выходы:

Ø Оборот организаций в январе-октябре 2020 года снизился на 5,8% к соответствующему периоду 2019 года и составил 10 496,0 млрд руб.

Ø Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2020 года составил 97,2% к январю-октябрю 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 98,6%.

Ø Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 819,0 млрд руб. (92,8% к январю-октябрю 2019 года).

Ø Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-октябре 2020 года составил 350,4 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 7,7% меньше, чем в январе-октябре 2019 года.

Ø С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 1 518,3 тыс. кв. м жилья, что на 20,3% больше января-октября 2019 года.

Ø Оборот розничной торговли за январь-октябрь 2020 года составил 1 201,2 млрд руб. или 96,1% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-октябрь 2020 года составил 381,6 млрд руб. или 80,6% к январю-октябрю прошлого года.

Ø Индекс потребительских цен в октябре 2020 года составил 103,2% к декабрю прошлого года, что выше, чем в октябре 2019 года (102,4% к декабрю 2018 года).

Ø За январь-октябрь 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 531,4 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам выполнен на 89,5%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 97,1%.

Ø Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2020 года составил 30,9 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года товарооборот уменьшился на 16,2%.

Ø По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2020 года составила 5 378,4 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 19,7 тыс. человек или на 0,4%.

Ø В январе-сентябре 2020 года в Санкт-Петербурге родилось 41,4 тыс. детей, что на 2 706 человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САКТ-ПЕТЕРБУРГА

В зависимости от класса жилья, покупателям предлагаются разные типы паркинга. В жилых комплексах эконом-класса, как правило, организуются парковочные места на придомовой территории или строится многоуровневый надземный паркинг, который чаще всего возводится в последнюю очередь.

В жилых комплексах комфорт-класса бывает предусмотрен не только подземный паркинг, но и многоуровневый надземный паркинг.

В бизнес-классе обязательно предусмотрен подземный паркинг с 1-2 парковочными местами на квартиру, на придомовой территории организуется гостевая парковка.

Продажи машиномест в подземных паркингах начинаются обычно одновременно или чуть позже начала реализации квартир. Однако основной пик продаж приходится на завершающий период реализации проекта и даже на время после ввода объекта в эксплуатацию. В среднем, можно сказать, что темпы продаж машиномест в подземном паркинге в 2–2,5 раза отстают от темпов реализации квартир в комплексе.

Реализация машиномест в отдельно стоящем наземном паркинге в большинстве случаев начинается после реализации основной доли квартир. Причём в начале продаж реализация может быть открыта только для собственников квартир, а через некоторое время машиноместо в паркинге могут приобрести и жители окрестных домов.

Тип паркинга	Доля в общем объеме предложения
Только подземный	66%
Только наземный (гостевой)	18%
Наземный и подземный	12%
Только наземный	4%

Для исследования были отобраны 30 проектов Санкт-Петербурга с максимальными темпами продаж паркинга (>5 шт./мес. для масс-маркета, >3 шт./мес. для бизнес- и премиум класса) – 70% от всего объема продаж паркинга в Петербурге за последний год.

Цены и обеспеченность комплексов

Цены – усредненные, на отдельное машиноместо в подземном паркинге, из открытых источников. Продажи – усредненные за период март 2019 – май 2020 года по официальным данным из Росреестра.

Ценообразование паркинга в проекте зависит от нескольких условий, основные из которых:

- Класс проекта (эконом/комфорт/комфорт+/бизнес/премиум/элит). Чем выше класс комплекса, тем дороже машиноместо.

В исследуемой выборке средние цены по классам следующие (тыс. руб. за 1 м/м): эконом – 500, комфорт – 700, комфорт+ - 800, бизнес – 1 300, премиум – 2 000;

· Обеспеченность паркингом (отношение количества запроектированных машиномест к общему количеству квартир по всему проекту). В рамках одного класса - чем ниже обеспеченность, тем дороже машиноместо. Следует отметить, что зачастую застройщики реализуют в ЖК меньше машиномест, чем должно было быть согласно классу проекта, с целью обострения спроса и увеличения цены на паркинг. Так, например, в рамках комфорт-класса обеспеченность варьируется от 15 до 60% с соответственным снижением цены м/м с 1 млн. до 600 тыс. руб. В большинстве случаев в проектах масс-маркета застройщики проектируют гостевые «бесплатные» парковки, что в целом увеличивает обеспеченность паркингом с 20-30% до более комфортных показателей (в приведенных ниже цифрах гостевой паркинг не учтен).

Средняя обеспеченность по классам в выборке: эконом – 20%, комфорт – 40%, комфорт+ – 60%, бизнес – 80%, премиум - >100%.

Параметры парковочных мест

Продуктовые параметры паркинга (перечисление в каждом разделе в порядке возрастания цены):

- тип размещения: наземный, подземный;
- размер машиноместа: отдельное, семейное (двойное);
- количество уровней: одноуровневый, многоуровневый;
- степень автоматизации: не автоматизированный, полуавтоматизированный, автоматизированный (роботизированный);
- тип перемещения автомобилей между этажами: рамповое, механизированное;
- тип хранения автомобилей: манеж, бокс.

Большинство проектов в выборке (и в целом на рынке) имеют паркинг со следующими параметрами: подземный, отдельный, многоуровневый, не автоматизированный, с рамповым перемещением между этажами и манежным типом хранения.

Строительная стадия проекта. Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машиномест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.

Темп продаж паркинга. Как на любой объект недвижимости, на стоимость машиноместа значительное влияние оказывают текущие результаты продаж. Чем больше машиномест запроектировано, тем выше должны быть темпы продаж, а это в свою очередь регулируется снижением цены и/или обеспеченности паркингом.

Средний темп продаж машиномест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.

С точки зрения акций на паркинг от застройщиков можно выделить несколько крупных типов:

- Скидка на паркинг при условии единовременной покупки квартиры и машиноместа;
- Скидка при покупке 2-х и более машиномест;
- Подарок при покупке квартиры в виде машиноместа (маркетинговая акция – стоимость квартиры увеличивается на стоимость машиноместа/изначально была увеличена).

Аналитика подготовлена компанией М2Маркет.

Справка: М2Маркет – это маркетплейс недвижимости полного цикла. Компания является эксклюзивным брокером всех проектов девелопера [Glorax Development](#). На сегодняшний день в портфеле М2Маркет представлены жилые объекты во всех районах Санкт-Петербурга и ближайших пригородов от лучших застройщиков региона. В составе организации работает собственный аналитический центр, отдел оформления договоров, служба клиентского сервиса, ипотечный брокер, отдел коммерческой недвижимости, служба маркетинга и рекламы, PR-Служба.

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки. Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех. Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведет не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта.

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверх улучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования Снег и т.д.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СниП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов ($NPV > 0$).

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: $NPV = \max (NPVi)$, где i - рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

Учитывая задачу оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки, включающего в себя объекты недвижимости, для переоценки имущества Заказчика, совершения сделок купли-продажи, в настоящем отчете объекты недвижимости рассматриваются при существующем использовании, что не требует анализа ННЭИ.

Стоимость объекта при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии сМСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, рыночный и доходный.

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

· *В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*

· *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*

· *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спрэда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.*

МСФО 13 не исключает использование - в качестве упрощения практического характера - среднерыночных цен или иных цен, традиционно используемых участниками рынка, для оценки справедливой стоимости в пределах спрэда между ценой продавца и ценой покупателя.

7.1. Методы оценки.Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми цennymi бумагами, выбранными в качестве базовых. Поскольку согласно МСФО IFRS 13 справедливая стоимость это та цена, на которую согласен покупатель (цена выхода, exit price, bid price), то компания должна оценивать справедливую стоимость актива таким образом, как оценивали бы актив участники рынка — потенциальные покупатели. Самым простым вариантом для оценки справедливой стоимости является ситуация, когда актив имеет рыночные котировки. В бухгалтерском учете отдается явное предпочтение этому способу оценки, основанном на наблюдаемых рыночных данных. Рыночный метод использует цены и другую информацию, которая генерируется в рыночных операциях с аналогичными или сравнимыми активами, обязательствами или группами активов и обязательств (т.е. бизнесом). МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

Оценка рыночным методом может производиться как на основе наблюдаемых цен на рынке, так и с использованием «мультипликаторов» (=коэффициентов), заложенных в цены рыночных сделок с идентичными или аналогичными активами. Например, для оценки стоимости недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, гостиницы) используются данные по ценам продаж аналогичной недвижимости, расположенной в тех же районах города. В качестве коэффициентов выбираются стоимость квадратного метра торговых/офисных площадей/площадь гостиничных номеров и их количество. Безусловно для таких коэффициентов необходимо делать корректировки, поскольку оцениваемые активы могут иметь характеристики, отличающиеся от характеристик активов, для которых есть рыночные данные о ценах. Определение итоговой величины справедливой стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и корректировок рыночных мультипликаторов. Мультипликаторы определяются путем деления цены сделки на какой-то финансовый или физический

параметр. Для недвижимости и земельных участков это цена квадратного метра, для других активов что-то другое.

7.2.Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

7.3.Доходный подход

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость.

При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил сравнительный и обосновал отказ от применения доходного и затратного подходов.

8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход к оценке объектов долевого строительства определяет их рыночную стоимость как сумму остаточной стоимости (за вычетом накопленного износа) и стоимости земельного участка относящегося к объекту. Подобно доходному и рыночному подходам затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению.

Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. В случае оценки земельных участков, встроенных помещений применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка объектов долевого строительства.

Следует также отметить, что существует высокая погрешность в расчетах методами затратного подхода при оценке земельных участков и встроенных помещений, которая вызвана:

Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения, земельного участка;

Определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины справедливой стоимости объекта оценки.

8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным ввиду

отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик счел необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых. Установление величины стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки». Корректировки производятся в следующей последовательности:

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок по «первой группе элементов сравнения», в любом порядке.

Обычно выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода: Количественные методы: анализ пар данных; статистический анализ; графический анализ; анализ тенденций; анализ издержек. Качественные методы: относительный сравнительный анализ; распределительный анализ; метод экспертных оценок.

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы, отражающие различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется на основе анализа первичной рыночной информации, аналитических материалов, а также интервью с операторами рынка коммерческой недвижимости.

Выбор методов зависит от объема и качества полученной информации. По мнению оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину стоимости методом относительного сравнительного анализа.

Относительный рыночный, сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной цены для объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынковообъектов долевого строительства.

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

Объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

Объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

8.4.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» был использован единственный сравнительный подход, что не требует согласования результатов расчетов, полученных различными подходами.

9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения (паркинг), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки на 29 января 2021 года составляет 72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1.8 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Оценка стоимости объектов недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в разделе 1.5. 1.6 настоящего отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «РосЭкспертОценка» на дату проведения работ.

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки 29 января 2021 года и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору. Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом Оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по Договору.

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;

Стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№254, 255, 256;

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая;

Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995;

Г. Харрисон Оценка недвижимости. Пер. с англ. М., 1994;

В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург,1993;

В. Мягков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994;

В. Вольфсон, В. Ильяшенко, Р. Комисарчик. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий. М., 1995;

А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996;

С. Грибовский. Методы капитализации доходов. СПб., изд-во «Росстро-Пресс», 1997;

С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПБГУЭФ, 1998;

С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб., изд-во «Питер», 2001;

Е.С.Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб, издательство «МКС», 2000.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 03 от 29 января 2021 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015020-1

« 05 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Алексашину Сергею Степановичу

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

от « 05 » октября 20 18 г. № 91

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 20 21 г.

АО «Эспланад», Москва, 2018 г., № Лицензии №09-09-09/000 ФНС РФ, УЗ №082, Тел.: (499) 738-47-42, www.esplanad.ru





СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0620 PL 000007

страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в полтора года заключения Договора страхования № 0620 PL 000007 от «05» июня 2020г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-Л «Северная Столица» (АО «Райффайзенбанко», г. Санкт-Петербург; К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
5	Страховые случаи	<p>5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.</p> <p>5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя:</p> <p>5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба;</p> <p>5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).</p>
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2020 года и действует по «04» июня 2021 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью 05.06.2020г., п/н 264.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
Начальник Управления корпоративных продаж
Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»

О.А. Галкин/
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«05» июня 2020г.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 29.01.2021

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 29.01.2021 года
Срок проведения оценки	С 29.01.2021 по 29.01.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.</p> <p>2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.</p> <p>3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.</p> <p>4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 0620 PL 000014
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

При заполнении Полиса нужное отметить , именное зачеркнуть или исключить

г. Санкт-Петербург

«20» ноября 2020г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника Управления корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ» Галкина О.А., действующего на основании Доверенности № Ф06-190/20 от 26.10.2020г., с одной стороны, и

Алексеин Сергей Степанович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 17.11.2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 12.05.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третья лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2020 года и действует по «30» ноября 2021 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей. На весь период страхования.
6. Лимиты ответственности	Не установлены.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	900, 00 (Девятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, уплачена полностью «20» ноября 2020г., п/п 171682.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/contact/# . 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил.

Страхователь _____

Страховщик _____

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 0620 PL 000014
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

При заполнении Полиса нужное отметить , именное зачеркнуть или исключить

г. Санкт-Петербург

«20» ноября 2020г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника Управления корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ» Галкина О.А., действующего на основании Доверенности № Ф06-190/20 от 26.10.2020г., с одной стороны, и

Алексеин Сергей Степанович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 17.11.2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 12.05.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третья лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2020 года и действует по «30» ноября 2021 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей. На весь период страхования.
6. Лимиты ответственности	Не установлены.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	900, 00 (Девятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, уплачена полностью «20» ноября 2020г., п/п 171682.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/contact/# . 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил.

Страхователь _____

Страховщик _____

**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: priko@priko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Исх. №003/78
от 18.01.2021г.

Генеральному директору ООО "УК "ДОХОДЪ"
Бородатовой М.В.

Информационная выписка

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Алексашин Сергей Степанович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №02104 от 09.11.2011г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценка".

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-1 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Оценщик имеет квалификационный аттестат №0155020-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Общий трудовой стаж с 24.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011г.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: АО «СОГАЗ», полис № 0620 PL 000014 от 20.11.2020, период страхования с 01.12.2020 по 30.11.2021.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2018 – 44 отчета об оценке, за 2019 год – 115 отчетов об оценке, за 1 квартал 2020 года – 32 отчета об оценке, за 2 квартал 2020 года – 25 отчетов об оценке, за 3 квартал 2020 года – 29 отчетов об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Алексашина Сергея Степановича проведены три плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 18.01.2021г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексашина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/11-РП от
16.12.2020г.



С.А. Лебедева